

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO

"OBLIGACIONES JURÍDICAS ESPECIALES DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS, CON GIRO  
INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA"  
TESIS DE POSGRADO

**ASTRID CAROLINA HERNÁNDEZ MARROQUÍN**  
CARNET 10083-08

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MARZO DE 2016  
CAMPUS CENTRAL

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO

"OBLIGACIONES JURÍDICAS ESPECIALES DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS, CON GIRO  
INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA"  
TESIS DE POSGRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR  
**ASTRID CAROLINA HERNÁNDEZ MARROQUÍN**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
EL GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER EN DERECHO CORPORATIVO

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MARZO DE 2016  
CAMPUS CENTRAL

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.  
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO  
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO  
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS  
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO  
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN  
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. AIDA ELIZABETH GUADALUPE FRANCO CORDON

## **NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**

MGTR. CLAUDIA LAVINIA FIGUEROA PERDOMO

## **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA  
MGTR. MARIA ANDREA BATRES LEON  
MGTR. VICTORIA JOSE VALLE CORZO

Guatemala, 30 octubre 2015.

Señores Miembros del Consejo  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
PRESENTE.

Distinguidos Miembros del Consejo de Facultad:

Por medio de la presente, emito el presente dictamen en relación a la tesis de Maestría de Derecho Corporativo de la maestranda ASTRID CAROLINA HERNÁNDEZ MARROQUIN "**OBLIGACIONES JURÍDICAS ESPECIALES DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS, CON GIRO INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA**".

La investigación realizada bajo mi dirección reúne los requisitos establecidos en el instructivo de Tesis de Postgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales para ser sometida a defensa pública ante una terna examinadora.

La tesis cumple con el anteproyecto de investigación; y únicamente sufrió adaptación en el orden de abordaje de algunos contenidos, producto del conocimiento puntual en cada tema. Asimismo se varió la muestra para el trabajo de campo, derivado también del conocimiento teórico plasmado. El cronograma de trabajo fue cumplido de acuerdo a lo previsto.

Hago énfasis en el excelente trabajo desarrollado por la Maestranda ASTRID CAROLINA HERNÁNDEZ MARROQUÍN; comparto como asesora de esta tesis, todos y cada uno de los puntos desarrollados, el enfoque y los alcances de la investigación. Obstáculos y dificultades, fueron los esperados ante la búsqueda de la investigación de campo, sin embargo se logró finalmente obtener todo lo necesario, para que dicho trabajo fuere enriquecedor.

He tenido la honra de fungir en este caso concreto como Asesora de la brillante maestranda y realmente considero he sido, junto con ella, enriquecida intelectualmente con su completa investigación.

Deferentemente,



Claudia Lavinia Figueroa Perdomo  
Abogada y Notaria  
Colegiada activa 4928

Licda. Claudia Lavinia Figueroa Perdomo  
Registradora Sustituta  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Guatemala, 3 de marzo de 2016.

Honorables miembros del Consejo  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad Rafael Landívar  
Presente

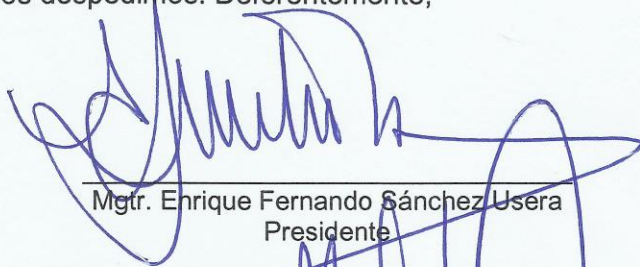
Distinguidos miembros del Consejo:

Respetuosamente nos dirigimos a ustedes, con el objeto de hacer de su conocimiento que en virtud de la designación efectuada por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de esta casa de estudios, el día 26 de enero de 2016 procedimos a realizar la evaluación de la tesis de maestría "*Obligaciones jurídicas especiales de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala*", elaborada por la licenciada ASTRID CAROLINA HERNÁNDEZ MARROQUÍN, carné 1008308, previo a optar al título de Magíster en Derecho Corporativo.

En dicha oportunidad se hizo algunas recomendaciones de fondo y forma a la maestranda respecto a la tesis, estableciendo un plazo de 30 días para cumplimentar lo requerido.

Por haber la estudiante atendido a las recomendaciones de la terna examinadora, dentro del plazo fijado, la tesis queda APROBADA. Extendemos la presente para que la maestranda continúe con el trámite correspondiente.

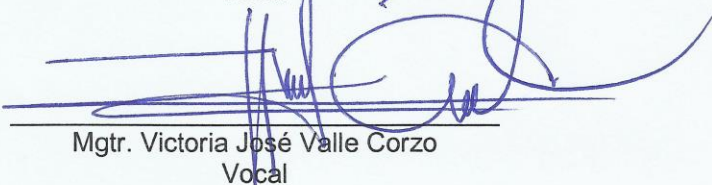
Sin otro particular, nos despedimos. Deferentemente,



Mgtr. Enrique Fernando Sánchez Usera  
Presidente



Mgtr. María Andrea Batres León  
Vocal



Mgtr. Victoria José Valle Corzo  
Vocal



**Orden de Impresión**

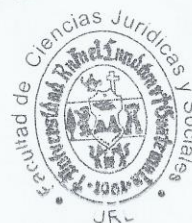
De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Posgrado de la estudiante ASTRID CAROLINA HERNÁNDEZ MARROQUÍN, Carnet 10083-08 en la carrera MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO, del Campus Central, que consta en el Acta No. 0734-2016 de fecha 3 de marzo de 2016, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"OBLIGACIONES JURÍDICAS ESPECIALES DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS, CON GIRO INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA"

Previo a conferírsele el grado académico de MAGÍSTER EN DERECHO CORPORATIVO.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 17 días del mes de marzo del año 2016.

  
MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Universidad Rafael Landívar



## **AGRADECIMIENTOS**

***A Dios***

***A mis padres***

***A mis hermanos***

***A mi asesora, M.A. Lavinia Figueroa Perdomo***

***A mis catedráticos, en especial, M.A. Ana Isabel Guerra Jordán***

***A mi Alma Máter, Universidad Rafael Landívar***

***A mis colegas***

***A la docencia universitaria***

***A mi país, Guatemala***

## DEDICATORIA

**A DIOS Padre, Hijo y Espíritu Santo:** entorno a quien gira mi vida entera, a cuya gloria y honor van dirigidos todos mis actos. Dedico el presente acto por permitirme culminar mi trabajo de investigación y en general por bendecir mi vida como lo ha hecho siempre.

**A MIS PADRES:** Roberto Hernández y Silvia Marroquín, quienes a lo largo de toda mi vida han sido un apoyo incondicional, son quienes me han impulsado en todo lo que sueño. Agradezco todo el esfuerzo, dedicación y amor que han demostrado a nuestra familia, todos los valores que forjado en nosotros para que los guardemos en el corazón y sean parte de nuestra forma de ser para proyectarnos a la sociedad. Ustedes son fundamentales en mi vida, los amo.

**A MIS HERMANOS:** Angel, Kevin y Brandon, les dedico este logro y agradezco a Dios por enviarme hermanos tan especiales, que se han convertido en hombres íntegros, gracias por su disposición para apoyarme en cada etapa. Los felicito también por las metas que han alcanzado con excelencia, los amo.

**A MIS ABUELOS:** Jesús y Ángel, por estar al pendiente de nuestra familia y mostrar con su ejemplo que en equipo y con la ayuda de Dios, todo es posible.

**A GUATEMALA:** porque es la tierra que me vio nacer.



***Responsabilidad: La autora es la única responsable de los contenidos y conclusiones de la presente tesis.***

## LISTADO DE SIGLAS

Anacovi	Asociación Nacional de Constructores de Vivienda
BM	Banco Mundial
CGC	Cámara Guatemalteca de la Construcción
CCPAG	Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala
CPRG	Constitución Política de la República de Guatemala
Dicabi	Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles
Felaban	Federación Latinoamericana de Bancos
FMI	Fondo Monetario Internacional
GAFI	Grupo de Acción Financiera Internacional contra el lavado de dinero
Gafic	Grupo de Acción Financiera del Caribe
Gafilat	Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica
Gafisud	Grupo de Acción Financiera de Sudamérica
ISO	Impuesto de Solidaridad
ISR	Impuesto Sobre la Renta
IUSI	Impuesto Único Sobre Inmuebles
IVA	Impuesto al Valor Agregado
IVE	Intendencia de Verificación Especial
LAT	Ley de Actualización Tributaria
LCLD	Ley contra el lavado de dinero u otros activos
LPRFT	Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo
NU	Naciones Unidas
OCDE	Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico
OEA	Organización de los Estados Americanos
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PIB	Producto Interno Bruto
PORES	Personas Obligadas al Régimen Especial
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
POT Guatemala	Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Guatemala
S.A.	Sociedad Anónima

SAT	Superintendencia de Administración Tributaria
Segeplan	Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia
SIB	Superintendencia de Bancos
UAF	Unidad de Análisis Financiero

## RESUMEN EJECUTIVO

El Derecho Inmobiliario se integra por el conjunto de normas jurídicas, principios y doctrina (propias del Derecho Civil) que regulan los derechos y obligaciones que surgen entre las partes por sus negocios jurídicos cuyo objeto son bienes inmuebles., es decir de aquellos derechos reales establecidos en el Código Civil guatemalteco, cuyos mecanismos de protección permiten que sean oponibles *erga omnes* a través de la publicidad registral. La autonomía de esta disciplina ha sido cuestionada por algunos autores; sin embargo, existen otros que la defienden.

La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala (porque se dedican a la promoción o compraventa inmobiliaria) está íntimamente relacionada con el Derecho Inmobiliario tal y como se expone en el cuerpo de la presente tesis.

Existen obligaciones jurídicas cuyo cumplimiento se espera por parte de las sociedades anónimas relacionadas, pero además hay otro tipo de obligaciones jurídicas que se denominan “especiales” debido a las particularidades que representan, reguladas en la Ley contra el lavado de dinero u otros activos y la Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, y que de igual manera deben ser cumplimentadas por las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, siendo la autoridad encargada de velar por dicho cumplimiento, la Superintendencia de Bancos a través de la Intendencia de Verificación Especial.

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
--------------	---

### CAPÍTULO I DERECHO INMOBILIARIO

1.1	Definición de Derecho Inmobiliario .....	6
1.1.1	Autonomía del Derecho Inmobiliario	6
1.1.2	Derecho Inmobiliario como parte del Derecho Civil	7
1.1.3	Derecho Inmobiliario material y formal	9
1.2	La sociedad anónima en el Derecho Inmobiliario .....	10
1.2.1	Importancia de la sociedad anónima para los inversionistas inmobiliarios	11
1.2.2	Aspectos básicos de la sociedad anónima que interesa a los inversionistas inmobiliarios	14
1.2.3	Elementos de la sociedad anónima	17
1.3	Sector inmobiliario en Guatemala.....	27

### CAPÍTULO II

#### RÉGIMEN LEGAL DEL SECTOR INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA

2.1	Régimen jurídico relacionado con la construcción de la vivienda.....	33
2.1.1	Ordenamiento territorial	36
2.2	Régimen tributario relacionado con la actividad inmobiliaria de vivienda .....	47
2.2.1	Potestad tributaria	48

2.2.2	Relación jurídico-tributaria	50
2.2.3	La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda debe llevar contabilidad	51
2.2.4	Impuesto Sobre la Renta	54
2.2.5	Impuesto de Solidaridad	60
2.2.6	Impuesto Único Sobre Inmuebles	62
2.2.7	Impuesto al Valor Agregado	66
2.2.8	Impuesto de Timbres Fiscales	74

### **CAPÍTULO III**

#### **OBLIGACIONES JURÍDICAS ESPECIALES DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS CON GIRO INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA**

3.1	Lavado de dinero u otros activos.....	81
3.1.1	Antecedentes	81
3.1.2	Definición de lavado de dinero y los estándares internacionales	83
3.1.3	Etapas del lavado de dinero	88
3.1.4	Tipologías	89
3.1.5	Efectos del lavado de dinero en la región Centroamericana	90
3.1.6	Acciones para combatir el lavado de dinero u otros activos	92
3.2	Financiamiento del terrorismo.....	93
3.2.1	Definición de financiamiento del terrorismo y los estándares internacionales	93
3.2.2	Etapas del financiamiento del terrorismo	96
3.2.3	Riesgos que conlleva el financiamiento del terrorismo	97

3.3	Autoridades competentes para velar por el cumplimiento de la LCLD y de la LPRFT .....	97
3.4	Las personas obligadas según la Ley contra el lavado de dinero u otros activos y la Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo .....	100
3.4.1	La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala como <i>Persona Obligada</i> .....	101
3.5	Obligación jurídica especial .....	104
3.5.1	Obligaciones jurídicas especiales y consecuencias jurídicas derivadas de su incumplimiento por parte de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala como <i>personas obligadas</i> según la LCLD y la LPRFT .....	105

## **CAPÍTULO IV**

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LAS OBLIGACIONES JURÍDICAS ESPECIALES QUE RIGEN A LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS CON GIRO INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA**

4.1	Presentación, análisis y discusión de resultados.....	128
4.1.1	Relación entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima respectiva .....	129
4.1.2	Actividad específica de la sociedad anónima a la cual representa .....	131
4.1.3	Situación del sector inmobiliario de vivienda en Guatemala .....	132
4.1.4	Régimen jurídico a que está sujeta la sociedad anónima que representa .....	135
4.1.5	Obligaciones fiscales a que está sujeta su representada .....	137
4.1.6	Inscripción de la sociedad anónima en la SIB de conformidad con la Ley contra el lavado de dinero u otros activos .....	138
4.1.7	Oficial de cumplimiento .....	139

4.1.8 Transacciones inusuales y/o sospechosas	141
4.1.1 Cuadro de cotejo	143
4.1.2 Cuadro comparativo	145
CONCLUSIONES	150
RECOMENDACIONES	157
REFERENCIAS CONSULTADAS	159
ANEXOS	174
ANEXO 1	175
Gráfica 1: Crecimiento anual del sector construcción en Guatemala	175
ANEXO 2	176
Gráfica 2: Aporte del sector construcción al PIB	176
ANEXO 3	177
Gráfica 3: Crecimiento del sector alquiler de vivienda	177
ANEXO 4	178
Zonas generales en el municipio de Guatemala	178
ANEXO 5	179
Licencias actividad inmobiliaria del municipio de Guatemala	179
ANEXO 6	180
Instructivo para el registro de información general de Personas Obligadas	180
ANEXO 7	182



Documentos requeridos por el sistema de registro para el registro de Personas Obligadas	182
ANEXO 8	183
Instructivo para la cancelación de registro IVE-CR-06	183
ANEXO 9	187
Formulario para cancelación de registro	187
Formulario IVE-CR-31	187
ANEXO 10	188
Instructivo de formularios para inicio de relaciones Personas Obligadas No Financieras IVE-NF-30	188
ANEXO 11	191
Formulario para inicio de relaciones -Persona Obligada No Financiera-	191
Formulario IVE-NF-30	191
ANEXO 12	192
Formulario información general del oficial de cumplimiento	192
Formulario IVE-OC-22	192
ANEXO 13	193
Instructivo del formulario para registro de operaciones o transacciones diarias	193
Personas Obligadas No Financieras IVE-NF-29	193
ANEXO 14	207
Formulario IVE-NF-29	207

ANEXO 15	209
Modelo de entrevista empleada como instrumento para recabar la información necesaria para el capítulo 4	209
ANEXO 16	211
Modelo del cuadro de cotejo utilizado como instrumento en la presente investigación	211
ANEXO 17	213
Modelo del cuadro comparativo utilizado como instrumento en la presente investigación	213

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación, titulada *“Obligaciones jurídicas especiales de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala”* es el trabajo de graduación de la Maestría en Derecho Corporativo presentado por la autora, y ha sido elegido dicho tema ya que no ha sido objeto de estudio a nivel de maestría además que el enfoque desde el punto de vista obligacional obedece al contexto social y jurídico que impera en Guatemala (relacionados al lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo). A la fecha no existen estudios a nivel nacional relacionados específicamente con el tema de la presente tesis, por lo que la investigación resulta novedosa y significativa para el campo del conocimiento de la ciencia del Derecho.

La importancia del tema radica en que el abogado y notario corporativo debe conocer las obligaciones especiales en referencia para así asesorar de una manera asertiva a este tipo de sociedades mercantiles.

La pregunta de investigación planteada para la elaboración de la presente tesis fue: *¿cuáles son las obligaciones jurídicas especiales de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala?*

Para efecto de responder dicha pregunta, se trazaron los objetivos de investigación: así, el objetivo general fue analizar el régimen y obligaciones jurídicas especiales a que están sujetas las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala.

Los objetivos específicos se centraron en definir el Derecho Inmobiliario en Guatemala relacionado con las sociedades anónimas dedicadas a la actividad inmobiliaria de vivienda; compilar el régimen jurídico a que está sujeto el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala; e interpretar las obligaciones jurídicas especiales que rigen a las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala.

Para medir el cumplimiento de los objetivos específicos se plantearon las tres preguntas colaterales siguientes: *¿qué es el Derecho Inmobiliario?, ¿cuál es su relación con las sociedades anónimas dedicadas a la actividad inmobiliaria de vivienda?; ¿cuál es el régimen jurídico a que está sujeto el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala? y ¿cuál es la interpretación de las obligaciones jurídicas que rigen a las sociedades anónimas?*

Los elementos de estudio de la presente investigación fueron el Derecho Inmobiliario, la sociedad anónima y la obligación jurídica especial, partiendo de definiciones operacionales que se profundizaron a lo largo del documento y se sustentaron con estudios eminentemente técnicos y jurídicos.

Los alcances del trabajo de investigación, como se puede observar, en el ámbito espacial abarcó principalmente al territorio guatemalteco, es decir que es el protagonista y del cual se van a derivar los estudios jurídicos.

En el ámbito temporal, se tomó en cuenta para la realización del presente trabajo de tesis desde el año 1985 que contempla el régimen constitucional guatemalteco actual.

Al iniciar el trabajo de investigación se previó el límite en cuanto a la falta de información especializada, ya que de acuerdo con el sondeo bibliográfico no se ha encontrado específicamente una referencia al tema, no obstante lo anterior sí se han encontrado referencias que contienen de manera dispersa algunos de los temas que se abordaron en la presente tesis, por lo que esta limitación fue superada.

El aporte de la presente investigación consiste en la creación de un documento que contenga elementos que el abogado y notario corporativo debe conocer para asesorar a sociedades con giro inmobiliario de vivienda. Es un tema relevante para la sociedad guatemalteca ya que actualmente existen sociedades de inversionistas dedicadas a proyectos de construcción, arrendamiento, entre otras actividades inmobiliarias. Al analizar temas y problemáticas actuales (como el financiamiento del terrorismo), esta

investigación contendrá información novedosa y por ende impactará al lector. Además de desarrollar un tema novedoso, el enfoque desde el punto de vista obligacional pretende obedecer al contexto social que impera en Guatemala, además que es un tema que no se ha abordado anteriormente.

Finalmente, es necesario destacar que se emplearon tres instrumentos para la elaboración de la presente tesis. El primero de ellos fue la *entrevista* estructurada, para la cual se preparó previamente un formato con nueve preguntas abiertas (y excepcionalmente algunas cerradas) cuyo objetivo era obtener información sobre el objeto de la sociedad anónima respectiva, y principalmente las obligaciones jurídicas especiales con las que había cumplido en el marco de lo establecido por la LCLD, la LPRFT y sus respectivos reglamentos. Las entrevistas fueron dirigidas al departamento jurídico de cada entidad, debido a la naturaleza de las preguntas formuladas pues para ser resueltas es necesario tener conocimientos técnicos de las leyes y el Derecho.

El segundo instrumento empleado fue un *cuadro de cotejo*, en el cual se consignó, de acuerdo con la información obtenida en las entrevistas formuladas, la ausencia o presencia de determinados indicadores con relación a las unidades de análisis seleccionadas para la elaboración de la tesis (muestra). El objetivo de este instrumento fue constatar con qué información se contaba para posteriormente realizar una comparación de las respuestas obtenidas y de esa manera construir el contenido del tercer instrumento de la investigación, el cual consistió en un *cuadro comparativo*.

Los sujetos de estudio inicialmente se había considerado respecto de las entidades que forman parte de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda (Anacovi), la cual forma parte de la Cámara Guatemalteca de la Construcción; sin embargo, durante el desarrollo del proceso investigativo se estableció la necesidad de extender la población a aquellas sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, específicamente aquellas que desarrollan su actividad en la ciudad de Guatemala, sin que fuera taxativo el listado de aquellas que están asociadas a Anacovi, ya que eso

excluía a un conjunto de sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala que a criterio de la autora también eran importante estudiar.

El tipo de investigación a implementar en esta tesis fue la “jurídico descriptiva” ya que se estudió y analizó la importancia del régimen jurídico a que están sujetas las sociedades anónimas cuyo giro empresarial es el inmobiliario de vivienda, con lo cual se determinaron las diferentes obligaciones que las mismas poseen en relación al contexto y problemática a nivel nacional relacionados al lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo.

El procedimiento empleado para la elaboración de la tesis inició con la preparación del perfil preliminar en el curso de Taller I, presentando así una propuesta de tema de tesis con la evaluación de algunos aspectos que permitieran examinar su viabilidad; fue sometido a Consejo de Facultad para su aprobación. En el curso Taller II se procedió a la redacción del anteproyecto consistente en la realización de una estructura lógica o el esquema del tema a desarrollar para tener una orientación respecto a la investigación.

En el anteproyecto se contempló la introducción, el planteamiento del problema que conlleva la pregunta de investigación, los objetivos general y específicos, elementos de estudio, alcances y límites de la investigación y el aporte; además contiene el método y el cronograma de trabajo como referente en el cumplimiento de las tareas específicas; las referencias, anexos, esquema provisional y, los instrumentos a aplicar en la investigación.

Luego de la realización del anteproyecto, la catedrática del curso de Taller II verificó que cumpliera con los requisitos establecidos en el *Instructivo para la elaboración de trabajo de investigación para graduación de las maestrías de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar* para posteriormente presentar dicho anteproyecto con su visto bueno a la Coordinadora de la Maestría quien emitió dictamen favorable y envió el anteproyecto al Consejo de la Facultad para su aprobación.

Posteriormente a la aprobación del anteproyecto por el Consejo de Facultad, durante el 2015 se llevaron los cursos de Taller III y IV. En esta etapa se supervisó y veló que se cumpliera con el anteproyecto de investigación de conformidad con el cronograma preestablecido. En estos cursos hubo un trabajo coordinado entre la catedrática respectiva así como la maestranda y su asesora de tesis.

Fue requisito indispensable para aprobar los cursos Taller III y IV que la maestranda acreditara las reuniones que había mantenido con su asesora de tesis, para lo cual debía presentar a sus catedráticos las constancias respectivas. La aprobación de Taller IV se hizo con la entrega de la tesis completa conforme a los requisitos de forma y fondo establecidos en el instructivo y con el dictamen de la asesora, lo cual habilitó la defensa privada de la tesis ante una terna examinadora.

Este trabajo fue realizado con mucha dedicación e ilusión para que sea utilizado como referencia para el lector.

## CAPÍTULO 1

### DERECHO INMOBILIARIO

La sociedad mercantil puede ser utilizada en el ámbito inmobiliario como una herramienta para desarrollar las actividades propias de una promoción inmobiliaria o una compraventa de bienes inmuebles, conceptos que serán explicados en el presente capítulo. Es en virtud de lo anterior que el Derecho Inmobiliario está vinculado con la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda por lo que se deberá atender a la normativa establecida en la legislación guatemalteca para su correcta actuación frente a las obligaciones que le han sido impuestas.

#### 1.1 Definición de Derecho Inmobiliario

En la doctrina se encuentran varias posturas para definir el Derecho Inmobiliario, ya que existen autores que lo conciben como un derecho autónomo en el sentido que no es parte del Derecho Civil, mientras que hay otros que argumentan que es parte de la referida rama del Derecho. En cualquiera de los casos, es necesario e importante conocer los argumentos para que de esa manera el lector tenga la posibilidad de construir su propio criterio.

##### 1.1.1 Autonomía del Derecho Inmobiliario

La primera corriente de pensamiento respecto a la conceptualización del Derecho Inmobiliario como un **Derecho autónomo**, es precisamente aquella sostenida por autores como **Edgar Ramírez Baquero y otros**, quienes lo definen como *“la aplicación de postulados generales de distintas disciplinas, principios que toma el especialista en orden a determinar cuál es el régimen jurídico de la circulación de la riqueza inmobiliaria y del ejercicio de los derechos reales sobre bienes inmuebles”*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ramírez Baquero, Edgar *et. al.* *Derecho inmobiliario*. Colombia. Ediciones Rosaristas, 1995. Páginas 7 y 8.



**Bienvenido Oliver y Esteller**, citado por **Margarita Serna Vallejo** defienden la creación de una nueva rama del derecho positivo independiente del Derecho Civil, el “verdadero Derecho Inmobiliario”, compuesto por “*el conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o mueble*”; es decir, que englobe todas las relaciones jurídicas que los hombres mantienen con las cosas inmuebles”<sup>2</sup>. Resulta necesario hacer la acotación que las relaciones jurídicas no son directamente con los bienes inmuebles, ya que no es posible que se dé fiel cumplimiento a la consecuencia de una relación jurídica, que es la exigencia de su observancia, lo cual procede únicamente entre personas.

**Manuel Amorós Guardiola** y **Lacruz-Sancho** coinciden en que el Derecho Inmobiliario es autónomo debido a la existencia de una multiplicidad de normas tanto civiles, procesales como mercantiles, lo cual configura una nueva rama del Derecho.<sup>3</sup>

### 1.1.2 Derecho Inmobiliario como parte del Derecho Civil

Luego de haber presentado las definiciones anteriores, es necesario conocer la segunda postura respecto a la conceptualización del Derecho Inmobiliario, la cual atiende a su dependencia del Derecho Civil.

Por su parte **Morel y Terre** establece que el Derecho Inmobiliario es el “*conjunto de normas que regulan los actos y contratos relativos al nacimiento, modificación, extinción y transmisión del dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles*”<sup>4</sup>.

El Derecho Inmobiliario comprende la normativa que permite dotar de legalidad a los negocios jurídicos que surgen con motivo de los derechos reales sobre bienes inmuebles, los cuales están regulados en el Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de

---

<sup>2</sup> Serna Vallejo, Margarita. *La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico español*. Santander, España. 1995. Tesis doctoral. Universidad de Cantabria. Página 14.

<sup>3</sup> García García, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo 1. Madrid, España. Editorial Civitas, S.A., 1988. Página 68.

<sup>4</sup> Serna Vallejo, Margarita. *Op. Cit.* Página 15.

Gobierno. No estudia únicamente las relaciones jurídicas derivadas de los bienes inmuebles, sino que también regula las medidas de protección para los contratantes y dotarlos de certeza jurídica con respecto a los derechos sobre sus bienes inmuebles y frente a terceros por medio de la publicidad registral.

**José Manuel García García** es del criterio que es dentro del Derecho Civil donde se encuentra la esencia de la normativa y el objeto fundamental del Derecho Inmobiliario, lo cual no excluye otras ramas del Derecho que están íntimamente relacionadas con la propiedad y derechos reales sobre inmuebles, y más concretamente con la publicidad registral de estos. Y agrega que *“las partes del Derecho no son comportamientos estancos, sino que existe una clara relación interdisciplinaria”* y de esa cuenta concluye que es una rama del Derecho Civil que mantiene relación con otras ramas del Derecho, sin perder su carácter.<sup>5</sup>

Se logra establecer que existen dos corrientes que definen el Derecho Inmobiliario: la primera señala que es una rama independiente y autónoma, mientras que la segunda lo considera como una parte del Derecho Civil.

La autora del presente documento considera que no basta únicamente con afirmar que una rama del Derecho es autónoma únicamente porque existe una gran cantidad de norma jurídicas que la regulan, a pesar de ser una de las características, sino que debe de probarse que la rama examinada posee bases jurídicas propias e innovadoras para la creación de esa nueva normativa y no que estas sean consecuencia de su regulación, como es el caso del Derecho Inmobiliario que encuentra su fundamento en el Derecho Civil.

En conclusión, tomando en consideración la segunda tendencia en cuanto a la falta de autonomía, a criterio de la autora el Derecho Inmobiliario es la parte del Derecho Civil, conformada por el conjunto de normas jurídicas, principios y doctrina (propias del

---

<sup>5</sup> García García, José Manuel. *Op. Cit.* Página 68 y 69.

Derecho Civil) que regulan los derechos y obligaciones que surgen entre las partes por sus negocios jurídicos cuyo objeto son bienes inmuebles, es decir de aquellos derechos reales establecidos en el Código Civil guatemalteco, cuyos mecanismos de protección permiten que sean oponibles *erga omnes* a través de la publicidad registral.

### 1.1.3 Derecho Inmobiliario material y formal

Finalmente, e independientemente de la concepción que se tenga sobre la autonomía o no del Derecho Inmobiliario, es importante destacar que autores como **Gustavo E. Rodríguez Montero**<sup>6</sup> han hecho una distinción entre el Derecho Inmobiliario “material” y el Derecho Inmobiliario “formal”; el primero de ellos comprende entonces todo el contenido sustantivo que está plasmado en la legislación civil nacional y, el segundo se refiere al registro para hacer oponibles frente a terceros todos los derechos que se regulan en el Derecho Inmobiliario *per se*; es decir que el Derecho Inmobiliario formal está constituido por el Derecho Inmobiliario Registral.

Resulta importante conocer el significado del Derecho Registral, y al respecto **Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán** lo definen como “*la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos*”<sup>7</sup> y hace la acotación con respecto al inmobiliario, señalando que en este caso corresponde el estudio del “*Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción*”<sup>8</sup>.

Para **Daniel Peñailillo Arévalo**, citado por **Marco Antonio Sepúlveda Larroucau** el Derecho Registral Inmobiliario es “*el conjunto principios y normas que regulan la*

---

<sup>6</sup> Rodríguez Montero, Gustavo Enrique. *El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba*. Cuba. Tesis del Centro Universitario de Sancti-Spiritus “José Martí Pérez”, mención: Derecho. Página 164.

<sup>7</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Derecho Registral Inmobiliario*. Segunda edición. Guatemala. Infoconsult Editores, 2009. Página 3.

<sup>8</sup> *Loc. Cit.*

*organización y funcionamiento del Registro, la determinación de los objetos y actos inscribibles y la forma y efectos de la inscripción”<sup>9</sup>.*

El objeto del Derecho Registral Inmobiliario (sinónimo de Derecho Inmobiliario Registral y Derecho Hipotecario<sup>10</sup> tal y como señala **Gabriel de Reina Tartière**) es, según **José V. Sing** ser un instrumento de seguridad<sup>11</sup>, con lo cual coincide **Iván Palacios Echeverría** al señalar que dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario<sup>12</sup> es el fin.

A criterio de la autora del presente documento, el Derecho Inmobiliario en Guatemala no goza de autonomía con respecto al Derecho Civil propiamente dicho, ya que está regulado principalmente en el Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno, libros II y IV. Los anteriores apartados del Código Civil, aunque no se circunscriben estrictamente a la propiedad inmueble y su registro, son las normas que dan vida a la temática inmobiliaria en sentido material y formal. El hecho de que actualmente el Derecho Inmobiliario sea estudiado de manera específica o existan publicaciones independientes al respecto, no implica que en Guatemala dicho abordaje le otorgue el carácter de autónomo.

## **1.2 La sociedad anónima en el Derecho Inmobiliario**

La sociedad anónima es una ficción de ley empleada para actuar dentro del mercado como un comerciante social, como se verá más adelante, es un medio que utilizan los empresarios para dar inicio a su actividad mercantil.

La razón por la cual se presenta a la sociedad anónima en relación con el Derecho Inmobiliario, es porque la primera puede constituirse por los accionistas para activar la

---

<sup>9</sup> Sepúlveda Larroucau, Marco Antonio. *Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario*. Chile. Editorial Metropolitana, 2014. Página 37.

<sup>10</sup> De Reina Tartière, Gabriel. *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. Manual de Derecho Civil. Derechos inmobiliario y registral. España. 2012. Disponible en: [dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf](http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf) Fecha de consulta: 15/03/2015.

<sup>11</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Op. Cit.* Página 3.

<sup>12</sup> *Loc. Cit.*

participación de aquella en el mercado inmobiliario nacional, es decir que en el giro comercial (u objeto) de la sociedad anónima es posible incluir el inmobiliario.

Para **Tullio Ascarelli**, citado por **Carlos Alconnada Aramburí**, la sociedad anónima *“representa uno de los instrumentos jurídicos típicos de la economía moderna”*<sup>13</sup>. Este tipo de sociedad es popular para la economía actual, ya que es un medio para que aquellos emprendedores inicien sus propios negocios, sus propias compañías, dotadas de estructura y generadoras de utilidades.

Para **Ángel Daniel Ramírez Moscoso** *“la sociedad anónima es la que existe bajo una denominación social y está compuesta exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones”*.<sup>14</sup>

A criterio de la autora del presente documento, la sociedad anónima es un tipo de comerciante social, regulada en el Código de Comercio Guatemalteco como aquella sociedad mercantil eminentemente capitalista, cuyo capital está dividido en acciones nominativas, a cuyo monto se encuentra limitada su responsabilidad y es empleada en el mundo mercantil como una herramienta para el establecimiento de empresas que permitan obtener ganancias para los accionistas.

### **1.2.1 Importancia de la sociedad anónima para los inversionistas inmobiliarios**

El Código de Comercio de Guatemala, Decreto 2-70 del Congreso de la República, regula cinco tipos de sociedades mercantiles, las que por su calidad, se reputan como comerciantes sociales; sin embargo, la sociedad anónima es la que mayor demanda representa, ya que ofrece ventajas para quienes desean emprender en el mercado.

---

<sup>13</sup> Alconnada Aramburí, Carlos R. *La sociedad anónima: propósitos y problemas*. Buenos Aires, Argentina. Abeledo-Perrot, 1966. Páginas 17 y 18.

<sup>14</sup> Ramírez Moscoso, Ángel Daniel. *Manual teórico práctico de derecho corporativo*. México. Editorial Universidad Anáhuac del Sur S.C., 2007. Página 119.

La sociedad anónima fue considerada por quienes participaron en la elaboración del proyecto del Código de Comercio guatemalteco, tal y como lo establece la **Exposición de motivos** de dicho cuerpo legal, como un “vehículo de gran parte de la vida económica contemporánea”<sup>15</sup>. En ese sentido, es necesario examinar la importancia de dicha ficción de la ley para comprender el papel que desarrolla en el sector inmobiliario guatemalteco.

**Edmundo Vásquez Martínez** señala que de todas las sociedades mercantiles ninguna tiene la relevancia de la sociedad anónima y se la considera por ello la más importante de las formas asociativas en la vida moderna y se le atribuye en buena parte el desenvolvimiento industrial y comercial del mundo contemporáneo.<sup>16</sup>

Lo anterior se debe a que entre sus ventajas están: que su capital está dividido en acciones, siendo éstas los títulos que representan el valor del capital de la sociedad; además los accionistas tienen certeza de la cantidad de acciones sobre las que tiene derecho alguno y por ende su poder de voz en el ente social.

El hecho de que las acciones representen el capital social, facilita la negociación de aquellas entre los mismos socios o con terceras personas ajenas a la sociedad; es decir que existe facilidad en la movilidad de dichos títulos a merced a su incorporación a valores esencialmente negociables<sup>17</sup>, según señala **Vladimir Osman Aguilar Guerra**.

La responsabilidad limitada es, sin lugar a dudas, uno de los atractivos de mayor importancia para los accionistas, ya que la misma evita que en caso de incumplimiento de alguna obligación de carácter patrimonial, sea en efecto el patrimonio de los accionistas el que responda.

---

<sup>15</sup> Congreso de la República. Comisión de Economía. *Exposición de motivos del Código de Comercio*. Guatemala, 12 de junio de 1969.

<sup>16</sup> Vásquez Martínez, Edmundo. *Instituciones de Derecho Mercantil*. Segunda edición. Guatemala. IUS-ediciones, 2009. Página 141.

<sup>17</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derecho de sociedades*. Segunda edición. Guatemala. Orión, 2008. Página 46.

Al respecto, señala **Jesús Alfaro Águila-Real** que el reconocimiento de la personalidad jurídica de la sociedad anónima aísla patrimonialmente la sociedad en cuanto coloca sus activos al abrigo de reclamaciones por parte de: los accionistas; los acreedores de los accionistas; y, los acreedores de los gestores o administradores de la sociedad.<sup>18</sup>

En conclusión, la sociedad anónima responde hasta por el monto de su capital y no afecta el patrimonio de los socios, con lo cual existe una manera real de minimizar los riesgos de responsabilidad patrimonial personal.

**Aguilar Guerra** es del criterio que las ventajas indicadas en los párrafos precedentes, han convertido a la sociedad anónima en el instrumento jurídico preferido para desarrollar las empresas más audaces y más costosas, ya que los empresarios lo que buscan es obtener márgenes elevados de rentabilidad sin tener riesgos patrimoniales importantes; la sociedad anónima se ha perfilado como el medio más apto para conseguir la contribución del ahorro privado popular al desarrollo de la producción en general.<sup>19</sup>

La sociedad anónima es útil para brindar a las compañías una estructura, sustentada en normas jurídicas, para su funcionamiento y también para el financiamiento de empresas que necesitan como uno de los principales recursos, el capital societario.

Según **Aguilar Guerra**, la sociedad anónima se presenta como la forma jurídica concebida por el legislador para atender a las peculiares formas de organización y formas de financiamiento de las grandes empresas, y como la más idónea para canalizar los capitales dispersos de los inversionistas hacia las actividades empresariales.<sup>20</sup> En este sentido pues, existen personas que están dispuestas a invertir su dinero para generar mayor rentabilidad, por lo que la compra de acciones de

---

<sup>18</sup> Revista para el análisis del Derecho. Alfaro Águila-Real, Jesús. *El reconocimiento de la personalidad jurídica en la construcción del Derecho de Sociedades*. Barcelona, enero 2016. Página 14. Disponible en: [http://www.indret.com/pdf/1209\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/1209_es.pdf) Fecha de consulta: 08/02/2016.

<sup>19</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op. Cit.* Página 46.

<sup>20</sup> *Ibíd.* Página 47.

sociedades que tienen empresas sólidas representa una excelente manera de hacer crecer el patrimonio del inversionista.

La sociedad anónima es útil tanto para empresas de gran impacto económico, así como para las pequeñas y medianas, ya que la configuración jurídica y su estructura son funcionales para el manejo de negocios que están iniciando o aquellos que están acreditados por un grupo pequeño de consumidores.<sup>21</sup>

En conclusión, la importancia de la sociedad anónima en el mundo mercantil radica en las diversas ventajas que representa para sus accionistas, así como para la empresa que se desea establecer, sea esta de un ámbito muy amplio o de uno muy reducido, sea una empresa grande o una pequeña y familiar. La sociedad anónima provee de estructura, protección jurídica y de certeza a los accionistas sobre la limitación del riesgo con respecto a la responsabilidad, por lo que es una buena opción para explorar el mundo empresarial.

### **1.2.2 Aspectos básicos de la sociedad anónima que interesa a los inversionistas inmobiliarios**

Como se ha mencionado, la sociedad anónima es una sociedad capitalista, en la que la participación que cada uno de los accionistas tenga en el capital social es de los aspectos más importantes. Dicho capital está integrado por las aportaciones de los accionistas y sirve como instrumento de organización corporativa y financiera de la sociedad. En palabras de **José Manuel García Collantes**, esto se resume en que la sociedad anónima posee la perfecta autonomía patrimonial.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> *Loc. Cit.*

<sup>22</sup> Consejo General del Notariado. García Collantes, José Manuel. *Cuadernos de Derecho y Comercio. Nro. Extraordinario 2012: prontuario de Derecho de Sociedades en Europa*. España. Dykinson, 2012. Página 139.



En este sentido el principal carácter de la sociedad anónima, como ficción de la ley, es que constituye una sociedad mercantil capitalista, razón por la cual a continuación se estudia el concepto de “capital social”.

El capital social es según, **Luis Eduardo Paredes Sánchez y Oliver Meade Hervert**, *“la suma de las obligaciones de dar de los socios o accionistas –llamadas también aportaciones- que constituyen el mínimo capital contable para que pueda haber utilidades y que una vez pagadas constituyen un pasivo de la sociedad para con los socios. Ese capital social se reporta en el balance general dentro de los pasivos”*<sup>23</sup>.

Es decir que los accionistas en este caso, aunque inicialmente acuerden la constitución de la sociedad anónima por afinidad, por la misma naturaleza de las acciones (que pueden ser transferibles a terceros) es posible que ingresen nuevos accionistas a dicha sociedad mercantil y no necesariamente ingresa a dicha sociedad alguien conocido. En virtud de lo anterior, la relación social en este caso no estaría determinada por los lazos afines de los accionistas, sino por la participación social que cada uno de ellos tenga en la entidad mercantil señalada.

La autora del presente documento considera que el estatus que le otorga la acción a su titular es el de “accionista, ya que es el término correcto técnicamente porque se trata de una sociedad accionada.

Las acciones pueden ser representadas mediante los propios documentos o también pueden serlo por medio de anotaciones en cuenta.

Las acciones pueden ser anotadas en cuenta y de esa forma son desmaterializadas, con lo cual se configura, como continúan señalando **Alonso Martínez-Echevarría y García De Dueñas**, un *“valor negociable inscrito en un registro contable a nombre de*

---

<sup>23</sup> Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Oliver Meade Hervert. *Derecho mercantil: parte general y sociedades*. México. Larousse - Grupo Editorial Patria, 2014. ProQuest ebrary. Web. 28 April 2015. Página 89.

*aquél al que le corresponda la titularidad real plena, quien, en virtud de su legitimación registral, podrá ejercer los derechos que del valor se deriven, así como constituir derechos reales limitados o gravámenes sobre éste”<sup>24</sup>.*

En conclusión, la desmaterialización de los títulos de crédito puede afectar incluso a las acciones emitidas por sociedades anónimas, siempre que exista un acuerdo tomado por los accionistas, de conformidad con lo que establece la ley.

Como segundo aporte relacionado a los caracteres de la sociedad anónima es importante hacer mención que posee características especiales por su particular calidad de contrato mercantil. Autores como **Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias González** señalan que las características del contrato de sociedad anónima las siguientes: solemne, principal, plurilateral, oneroso, conmutativo, de tracto sucesivo y absoluto.<sup>25</sup>

La sociedad anónima, desde el punto de vista contractual, es solemne ya que como requisito esencial de existencia debe estar constituida en escritura pública, es decir que en caso contrario el contrato es nulo y por lo tanto no podrá surtir los efectos correspondientes porque no nació a la vida jurídica. Es un contrato principal que no depende de otro para subsistir; plurilateral porque existen una serie de derechos y obligaciones entre los accionistas; oneroso en virtud de las aportaciones que realizan los accionistas y sus respectivos derechos a las utilidades y al haber social.

---

<sup>24</sup> Martínez-Echevarría y García De Dueñas, Alfonso. *El concepto de valor anotado en cuenta –una aportación a su construcción dogmática-* en: Peña González, J. (coord.). *Libro homenaje a Íñigo Cavero Lataillade*. Valencia, España. Tirant lo Blanch, 2005. Páginas 651 y 656. Página 664.

<sup>25</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *El notariado ante la contratación civil y mercantil*. Segunda edición. Guatemala. Editorial estudiantil Fénix, 2007. Página 610.

### 1.2.3 Elementos de la sociedad anónima

#### 1.2.4.a *Consentimiento y capacidad legal*

El elemento personal de la sociedad anónima está constituido por los socios que aportan capital. A los socios en este tipo de sociedad se les denomina “accionistas” en virtud que tienen participación en esta derivada de las aportaciones al capital social.

En cuanto al consentimiento, es importante conocer que el contrato de constitución de una sociedad anónima requiere de la expresión de voluntad libre, consciente y sin vicios de los accionistas.

- **Derechos de los accionistas**

Autores como **Ignacio Winiski**, citado por **René Arturo Villegas Lara**, divide los derechos de los accionistas en: pecuniarios, de gobierno y de orden judicial; mientras que **Mantilla Molina** los clasifica en: derechos de contenido patrimonial y derechos de contenido corporativo. **Joaquín Rodríguez y Rodríguez** los separa en derechos patrimoniales y derechos de consecución.<sup>26</sup> Los derechos de los accionistas, para efectos del presente documento, se dividen en los derechos patrimoniales y derechos de consecución o corporativos.

**Manuel García Rendón** explica que los derechos patrimoniales principalmente atañen a los beneficios, al dividendo y al haber social.<sup>27</sup> En cuanto al derecho a los beneficios se señala que todos los accionistas, por el hecho de serlo, tienen un derecho abstracto a los beneficios, ya sea reales como virtuales (superávits) y se materializa dicho derecho cuando la sociedad efectivamente los genera.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Villegas Lara, René Arturo. *Derecho mercantil guatemalteco*. Tomo 1. Séptima edición. Guatemala. Editorial Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2009. Páginas 59 y 60.

<sup>27</sup> García Rendón, Manuel. *Sociedades mercantiles*. México, D.F. Harla, 1993. Página 266.

<sup>28</sup> *Loc. Cit.*

**García Rendón** señala que en relación al primero de ellos es importante dar una definición de “dividendo” y es, en términos generales *“la cuota que corresponde a cada acción al distribuir las utilidades reales de la sociedad”*<sup>29</sup>.

Entonces, el derecho al dividendo es *“aquel que tiene el accionista de participar en las ganancias reales periódicamente distribuidas”*<sup>30</sup>. El derecho al dividendo se materializa como un derecho de crédito del accionista frente a la sociedad, exigible de la misma forma que cualquier otro derecho de crédito.<sup>31</sup>

Es importante tomar en consideración que las utilidades guardan proporción con la aportación que han realizado los accionistas oportunamente.

**Fernando H. Mascheroni** indica que en las sociedades por acciones, la ganancia neta obtenida por la empresa en el ejercicio económico, computada en términos porcentuales con respecto al monto del capital social es el dividendo de las acciones suscritas, por lo que el derecho a los dividendos es el principal de los derechos patrimoniales de los accionistas.<sup>32</sup>

El derecho a obtener dividendos o utilidades lleva consigo también el riesgo de participar en pérdidas cuando la sociedad anónima no ha logrado generar utilidades para los accionistas.

**García Rendón** establece que en relación al derecho al haber social se establece que está integrado por el capital social y por otras partidas patrimoniales como por ejemplo las utilidades retenidas, ganancias virtuales (superávits), primas sobre acciones, entre otras, que constituyen ganancias reales y virtuales que se han generado en la marcha de los negocios sociales y que, en virtud de esa circunstancia, el derecho al haber

---

<sup>29</sup> *Ibíd.* Página 267.

<sup>30</sup> *Loc. Cit.*

<sup>31</sup> *Loc. Cit.*

<sup>32</sup> Mascheroni, Fernando H. *Sociedades anónimas. Análisis del régimen legal. Legislación-Modelos.* Cuarta edición actualizada. Buenos Aires, Argentina. Editorial Universidad, 1999. Página 101.

social es una consecuencia del derecho general a las utilidades que tienen los accionistas.<sup>33</sup>

Los derechos patrimoniales son irrenunciables, según manifiesta **García Rendón**<sup>34</sup>, es decir que cualquier estipulación que excluya a uno o más accionistas de participar en el haber social, ya sea por liquidación de la sociedad o por reembolso derivado de la amortización de las acciones o del ejercicio del derecho del retiro, será lícita.

En cuanto a los derechos de consecución o corporativos, como también se les llama, son el segundo grupo en que se estudian los derechos de los accionistas en el presente trabajo.

Los derechos de consecución son muy variados y la doctrina suele clasificarlos en dos subgrupos: derechos administrativos y de vigilancia. Los primeros, o sea los administrativos, a su vez son subclasificados en derechos de convocatoria, de participación en la asamblea, de redacción de la orden del día, de representación, de voto y de aplazamiento de los acuerdos. Los derechos de vigilancia, a su vez, suelen ser subclasificados en derechos de aprobación del balance, de determinación de los honorarios a los administradores y comisarios, de aprobación de la gestión de los negocios sociales, de denuncia a los comisarios, de impugnación de los acuerdos sociales y de suspender la ejecución de los acuerdos de asamblea.<sup>35</sup>

**García Rendón**<sup>36</sup> es del criterio que el derecho de voto, es posiblemente el más importante de los derechos corporativos ya que otorga la facultad a todo accionista de participar en las deliberaciones de las asambleas y de expresar su voluntad para decidir respecto a los asuntos en ella tratados.

---

<sup>33</sup> García Rendón, Manuel. *Op. Cit.* Página 268.

<sup>34</sup> *Loc. Cit.*

<sup>35</sup> *Ibíd.* Página 269.

<sup>36</sup> *Ibíd.* Página 270.

En cuanto al derecho de impugnación **García Rendón**<sup>37</sup> dice que es un medio de defensa que la ley concede a los accionistas frente a los abusos que puede ocasionar la ley de la mayoría, o sea el principio de subordinación de la voluntad. Los accionistas hacen valer su oposición mediante su derecho de impugnar cualquier decisión con la cual disienta.

- **Obligaciones y responsabilidades de los accionistas**

Los accionistas tienen, como todo sujeto de derecho, sus obligaciones y responsabilidades con la sociedad. En este sentido, **García Rendón** establece que las obligaciones de los accionistas son análogas a las de los socios de las otras sociedades mercantiles en lo que corresponde a las aportaciones, a la subordinación de su voluntad a la de la mayoría y a reportar las pérdidas. En cuanto al deber de lealtad, los accionistas se encuentran en una posición de los que constituyen el objeto de la sociedad.<sup>38</sup>

Adicionalmente, **García Rendón** apunta que el principal motivo que impulsa a los inversionistas a participar en sociedades capitalistas como la anónima es la limitación de la responsabilidad de los socios al pago de sus aportaciones.<sup>39</sup> Como se señaló anteriormente, el hecho de que los accionistas no tengan comprometido su propio patrimonio frente a la sociedad es una ventaja que supone uno de los principales puntos de interés para la participación de este tipo de entidad social.

Lo anterior representa una prerrogativa ya que la responsabilidad de la sociedad anónima no conlleva una responsabilidad personal en cuanto al patrimonio de cada accionista, sino que únicamente hasta lo que ellos aportaron y por ende ya no es patrimonio propio de cada uno de ellos sino que es un patrimonio social.

---

<sup>37</sup> *Ibíd.* Página 281.

<sup>38</sup> *Ibíd.* Página 283.

<sup>39</sup> *Loc. Cit.*

**García Rendón** establece que es importante no confundir la responsabilidad de los accionistas con la de la sociedad. La de aquellos se limita al pago de las acciones que suscriban; la de la sociedad es limitada frente a terceros y frente a los mismos accionistas.<sup>40</sup> La sociedad anónima en este caso, responde frente a terceros con el patrimonio que tiene, por lo que es necesario tener claro que existen dos patrimonios separados: el de la sociedad y el de los accionistas.

#### **1.2.4.b Forma**

La sociedad anónima debe constituirse en escritura pública de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio; sin el anterior requisito no nace a la vida jurídica y por ende no es posible registrarlo. El hecho que la celebración de la sociedad anónima deba celebrarse en escritura pública y sin dicho requisito no surge como sujeto de derechos y obligaciones, lo reputa como un contrato solemne, de acuerdo con las reglas de contratación privadas y a lo expuesto en el presente documento.

En la escritura pública de constitución de la sociedad anónima debe constar el objeto por lo que a continuación se hará un esbozo de dicho tema.

#### **1.2.4.c Objeto social**

- **Objeto inmobiliario de vivienda en la sociedad anónima**

**Carlos Alberto Gherzi**<sup>41</sup> establece que el objeto, que para efectos de la presente investigación está contenida en el contrato de sociedad anónima, es siempre una conducta y el contenido de ésta se materializa en prestaciones de dar, de hacer y de no hacer.

---

<sup>40</sup> *Ibíd.* Página 284.

<sup>41</sup> Gherzi, Carlos Alberto. *Contratos civiles y comerciales. Partes general y especial.* Tomo 1. Cuarta edición. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea, 1998. Página 130.

**Rubén Alberto Contreras Ortiz** coincide con el criterio del autor precitado en el sentido que el objeto del contrato, aplicable también a la sociedad anónima, *“lo constituyen las cosas y los servicios lícitos, posibles y susceptibles de enajenación sobre los que recae siempre la prestación, es decir, la conducta de dar, hacer o no hacer a la que el deudor se obligó en beneficio o interés del acreedor”*<sup>42</sup>.

De lo anterior se logra establecer que el objeto del contrato de sociedad anónima, consiste en las prestaciones de dar, hacer o no hacer y que será determinado atendiendo a la actividad a la cual se dedique o para la cual se constituya.

Según **Antonio Brunetti** el objeto de la sociedad *“consiste en aquel conjunto de operaciones que ésta se propone realizar para ejercer en común una determinada actividad económica”*<sup>43</sup>. Es decir que el objeto de la sociedad obedece a un análisis previo sobre la dinámica que se va a generar desde la persona jurídica que se crea mediante el contrato de sociedad, y en este caso de sociedad mercantil.

**Navarrini** refiere que *“el objeto tiene características inconfundibles y no es más que el medio para conseguir el fin. Con ello resulta claro que el objeto es distinto de las prestaciones de los socios, que constituyen los medios para tal consecución”*<sup>44</sup>. El objeto de la sociedad anónima es muy importante, ya que va a indicar la dirección en la cual se va a conducir el tipo de negociaciones que pretende ejecutar dicha entidad; es propio de la sociedad mercantil constituida y como refiere Navarrini, es distinto de las prestaciones de los socios o accionistas.

**Gherzi** señala que para lograr la conceptualización del objeto del contrato (realidad social susceptible de ser atrapada por el negocio jurídico patrimonial), los requisitos apuntan en tres direcciones, apropiadas a juicio de la autora del presente documento

---

<sup>42</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y negocios jurídicos civiles. Parte General*. Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar, 2007. Página 231.

<sup>43</sup> Brunetti, Antonio. *Sociedad Anónima*. Volumen 2. México. Editorial Jurídica Universitaria, 2001. Página 62.

<sup>44</sup> *Loc. Cit.*



para el ámbito mercantil: la posibilidad jurídica de su captación, la juridicidad y, por último, su valor económico.<sup>45</sup> En relación al valor económico hay que resaltar que la sociedad anónima es un comerciante social, según el Código de Comercio, y busca realizar actividades eminentemente lucrativas, siempre dentro del margen de la ley (es lo que se espera); además, la sociedad anónima conlleva un valor económico representado por las aportaciones de los socios, que pueden ser dinerarias o no dinerarias de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.

El **Código de Notariado** regula en el artículo 47 el contenido específico que debe reunir la escritura pública de constitución de sociedad anónima, y dentro de ellos se consigna: “...*la enunciación clara y completa del objeto de la empresa o negocio de que toma su denominación...*”<sup>46</sup>. Lo anterior determina que la legislación nacional protege a través de la regulación legal las actividades mercantiles a que puede dedicarse una sociedad anónima.

No todo objeto en un contrato de sociedad anónima es aceptado o surte los efectos jurídicos que normalmente se esperan, ya que podría presentarse el caso donde aquel sea contrario al orden público o a leyes prohibitivas expresas (ilícitas), por ejemplo. Al respecto, **Gherzi** indica que la imposibilidad jurídica y la ilicitud en apariencia son difíciles de diferenciar; sin embargo, para evitar tal confusión es necesario precisar lo siguiente: la ilicitud es una situación que violenta el ordenamiento jurídico y que acarrea una sanción; en cambio, la imposibilidad legal se trata de una situación que no está contemplada por la legislación. En materia de efectos, el acto con imposibilidad no tiene existencia jurídica, en cambio el objeto ilícito lleva consigo, en la mayoría de los casos, una sanción con nulidad que produce nuevos efectos, indemnizaciones, por ejemplo.<sup>47</sup> Por lo tanto no ir en contra del orden público o alguna norma prohibitiva expresa, ya que eso conlleva la nulidad del objeto social o giro comercial.

---

<sup>45</sup> Gherzi, Carlos Alberto. *Op. Cit.* Página 131.

<sup>46</sup> Congreso de la República. Decreto 314 y sus reformas. *Código de Notariado*. Guatemala, 30 de noviembre de 1946, sancionado el 10 de diciembre de 1946. Artículo 47 numeral 2.

<sup>47</sup> Gherzi, Carlos Alberto. *Op. Cit.* Páginas 132 y 133.

Por su parte señala **Brunetti** que la imposibilidad es considerada como causa de nulidad del contrato cuando el objeto de la única actividad prevista no es seguramente realizable.<sup>48</sup> Es decir que el objeto social o giro comercial debe cumplir con el requisito de ser “realizable”, con lo cual se descarta la creación de objetos sociales que no tienen sustento o fundamento lógico para poder ejecutarse; además el objeto debe ser determinable para que exista certeza de la actividad que se va a iniciar.

En cuanto a la licitud, **Manara**, citado por **Brunetti** advertía que deben ser lícitas las operaciones que los socios se proponen realizar en común. Cuando se dice que el objeto de la sociedad debe ser lícito, como principio no puede por menos que entenderse que debe ser lícito, todo extremo del elemento objetivo del contrato de sociedad.<sup>49</sup> La ilicitud lleva aneja la nulidad absoluta del contrato.<sup>50</sup>

En virtud de lo expuesto, resulta importante tener presente que el objeto social para que surta los efectos jurídicos de una manera positiva debe cumplir con el estricto apego a la ley, ya que de lo contrario se generarán las consecuencias señaladas en los párrafos que anteceden.

El objeto social o giro comercial es entonces a lo que se va a dedicar la sociedad anónima, por ejemplo a la actividad inmobiliaria, la cual puede ser el arrendamiento, la construcción o la compraventa de bienes inmuebles destinados a la vivienda

Para efectos de la presente investigación se hizo un análisis del *objeto de la sociedad anónima*, con el propósito de contar con los elementos técnicos que permitan la mejor comprensión del objeto inmobiliario.

En el mercado inmobiliario el concepto de “promoción inmobiliaria” es un concepto básico a través del cual se comprenden varias actividades que están inmersas en el

---

<sup>48</sup> Brunetti, Antonio. *Op. Cit.* Página 65.

<sup>49</sup> *Loc. Cit.*

<sup>50</sup> *Loc. Cit.*

objeto social de una sociedad anónima con giro inmobiliario. Además, la legislación guatemalteca ha incluido este concepto para establecer determinadas obligaciones a las personas jurídicas que se dediquen a dicha actividad, razón por la cual es importante definirlo a continuación y así fijar un conocimiento básico para la mejor comprensión del tercer capítulo de esta investigación.

La promoción inmobiliaria es definida por **Patricio Montoya Mateos** como “*el conjunto de acciones y gestiones, en un ámbito multidisciplinar, cuya finalidad es la realización de edificaciones con el objeto de su venta y entrega a terceros*”<sup>51</sup>.

Y además explica el autor precitado que la promoción inmobiliaria conlleva la compra del solar (terreno en condiciones para construir), la construcción, la contratación de técnicos, la obtención de financiación, la realización de los trámites notariales y registrales pertinentes, y la contratación de los seguros necesarios y la comercialización, entre otros.<sup>52</sup> La actividad inmobiliaria de construcción (y que por lo tanto implica la existencia de promoción inmobiliaria) está incluida en la normativa contra el lavado de dinero u otros activos.

Según **Alfredo Medina Saiz**<sup>53</sup> en la promoción inmobiliaria privada el agente inmobiliario es la persona física o jurídica (como sociedad con giro inmobiliario) y tiene como único objetivo el lucro.

---

<sup>51</sup> Montoya Mateos, Patricio. *Gestión de promociones inmobiliarias*. Madrid, España. Ediciones Díaz de Santos, S.A. 2004. Página 19. Disponible en: <https://books.google.com.gt/books?id=sE-aQsWWtW0C&pg=PA19&lpg=PA19&dq=promocion+inmobiliaria&source=bl&ots=FsvcNaaDh-&sig=JjBQbyHhkg67jZ1c8LlOoI0vHjQ&hl=es-419&sa=X&ei=pm9zVavxBsrTsAXv9YC4Aw&ved=0CBwQ6AEwAA#v=onepage&q&f=false> Fecha de consulta: 06/06/2015.

<sup>52</sup> *Loc. Cit.*

<sup>53</sup> Medina Saiz, Alfredo. *Promoción inmobiliaria y crecimiento espacial. Santander 1955-1974*. Universidad de Cantabria: Parlamento de Cantabria. 2004. Página 43. Disponible en: [https://books.google.com.gt/books?id=Xk0NAz\\_vM0C&pg=PA117&lpg=PA117&dq=promocion+inmobiliaria&source=bl&ots=oECaI2qbo9&sig=tK6llrMI5BAT0yH2ZsqpEL3JJLU&hl=es&sa=X&ved=0CEAQ6AEwBigKahUKEwi0pd2Xp6TIAhXDdh4KHdm3AHM#v=onepage&q=promocion%20inmobiliaria&f=false](https://books.google.com.gt/books?id=Xk0NAz_vM0C&pg=PA117&lpg=PA117&dq=promocion+inmobiliaria&source=bl&ots=oECaI2qbo9&sig=tK6llrMI5BAT0yH2ZsqpEL3JJLU&hl=es&sa=X&ved=0CEAQ6AEwBigKahUKEwi0pd2Xp6TIAhXDdh4KHdm3AHM#v=onepage&q=promocion%20inmobiliaria&f=false) Fecha de consulta: 02/10/2015.

Tanto el **reglamento de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos (LCLD)** como la **Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo (LPRFT)** hacen la separación entre: a) las actividades de promoción inmobiliaria y, b) la compraventa de inmuebles<sup>54</sup>. Lo anterior es “doctrinariamente# aceptable ya que como se explicó en los párrafos que preceden, la promoción inmobiliaria incluye distintas actividades como la construcción y la ulterior venta del inmueble; mientras que en la compraventa de inmuebles no existe construcción sino que el bien inmueble es adquirido en calidad de compra y posteriormente se ofrece al público para su venta.

Según **Rubén Alberto Contreras Ortiz** el contrato de compraventa es un “*acuerdo de voluntades por medio del cual una parte, denominada vendedor, transmite la propiedad de una cosa (bien mueble o inmueble, derecho de crédito o derecho intelectual) y se obliga a entregarla a cambio de un precio que pagará en dinero la otra parte, llamada comprador, que se compromete a recibirla*”<sup>55</sup>.

La compraventa de inmuebles es, según **Jorge Mosset Iturraspe**, igual que todos los contratos, un negocio jurídico bilateral, porque requiere que concurren a su formación dos partes cuya voluntad debe exteriorizarse de manera jurídicamente relevante tanto para vender como para comprar.<sup>56</sup> Es decir que en este contrato de compraventa el objeto de la misma es bien inmueble a cambio de un precio, y cuando la actividad es ejercida por una sociedad anónima se trata de una actividad eminentemente mercantil, ya que el giro del negocio es la compra de inmuebles para su posterior venta (o reventa) al público para generar así las ganancias respectivas.

Como se trata de una compraventa de bienes inmuebles, la ley señala que debe inscribirse en algún registro público por lo que este contrato debe celebrarse en

---

<sup>54</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002 y sus reformas (Acuerdo Gubernativo 38-2002; Acuerdo Gubernativo 24-2007; Acuerdo Gubernativo 443-2013), *Reglamento de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos*. Guatemala, 17 de abril de 2002, artículo 5. Congreso de la República. Decreto 58-2005, *Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo*. Guatemala, 31 de agosto de 2005, sancionado el 26 de septiembre de 2005, artículo 18.

<sup>55</sup> Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Op. Cit.* Página 181.

<sup>56</sup> Mosset Iturraspe, Jorge. *Compraventa inmobiliaria*. Segunda edición actualizada. Santa Fe, Argentina. Rubinzal-Culzoni Editores, 1991. Página 20.

escritura pública y presentar el testimonio al registro correspondiente según el artículo 1576 del Código Civil.

En síntesis, el objeto o giro inmobiliario de vivienda en Guatemala permite que la sociedad anónima desarrolle entre sus actividades ya sea la promoción inmobiliaria o únicamente la compraventa de bienes, las cuales son igualmente lícitas. La regulación legal de la compraventa se encuentra en el Código Civil guatemalteco, por lo que debe atenderse a ella cuando se ejercite la compraventa inmobiliaria.

### 1.3 Sector inmobiliario en Guatemala

**Anelisa Reyes y otros**<sup>57</sup> señalan que Guatemala cuenta con una ventaja comparativa debido a su privilegiada ubicación estratégica, convirtiéndola en un puente natural entre las Américas, siendo a su vez complementada tal ubicación por su acceso al océano Pacífico y Atlántico, así como acceso a los primordiales mercados del mundo. Guatemala se convierte en la bisagra de la región, con un gran potencial debido a sus más de 25 centros urbanos ubicados en Centroamérica. La ubicación territorial de Guatemala es de gran importancia tanto a nivel comercial como a nivel agroforestal. Los 108,889 kilómetros cuadrados de extensión territorial<sup>58</sup>, que gozan del calificativo de “país megadiverso” en virtud de la gran variedad de especies tanto de flora y fauna, así como su extensión forestal la han dotado de interés por parte de inversionistas que desean obtener provecho de las cualidades que ofrece en el país para crear confort y atractivo en el tema de la construcción.

---

<sup>57</sup> Scribd. Reyes, Anelisa *et. al.* *Descripción actual del sector inmobiliario, análisis DAFO y la influencia que sobre él supone la IED y sus perspectivas a corto, mediano y largo plazo en Guatemala*. Planificación y Gestión Urbanística Maestría en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI). Universidad del Istmo. Guatemala. 2012. Página 2. Disponible en: <http://es.scribd.com/doc/80543129/Descripcion-Del-Sector-Inmobiliario-en-Guatemala#scribd> Fecha de consulta: 02/10/2015.

<sup>58</sup> Banco de Guatemala. *Guatemala en cifras*. 2015. Página 9. Disponible en: <http://www.banguat.gob.gt/inc/ver.asp?id=/publica/guatemalaencifras2015.htm&e=120887> Fecha de consulta: 27/04/2015.

El territorio guatemalteco está dividido geográficamente en 22 departamentos, y la densidad poblacional es mayor o está concentrada principalmente en la metrópoli (departamento de Guatemala), seguida del departamento de Sacatepéquez y en tercer lugar Totonicapán.

La información demográfica (proyectada), según el **Instituto Nacional de Estadística**, citado por el **Banco de Guatemala**, para 2014 era de 15,806,675 personas, de los cuales 7,719,396 serían hombres y 8,087,279 mujeres<sup>59</sup>. Estas cifras son muy importantes para el presente trabajo, ya que permiten que los inversionistas que se dedican al sector inmobiliario de vivienda en el país tengan indicadores claves con respecto al mercado al cual van a dirigir sus productos, que en este caso son las viviendas.

**Ignacio Carlos Kunz Bolaños** establece que la actividad del mercado inmobiliario se refiere a la dinámica de la oferta y de la demanda; un mercado activo es en el cual la demanda absorbe o compra la oferta puesta en el mercado; por el contrario, un mercado es inactivo cuando la oferta puesta en el mercado no es comprada por la demanda o lo hace muy lentamente.<sup>60</sup>

**Enrique Buenos** menciona que un producto inmobiliario es el *“área de desarrollo inmobiliario, y comprenden dicha categoría todas las viviendas de cualquier tipo que, dentro de dicha área, el plan urbanístico permite edificar allí algún día”*<sup>61</sup>.

El sector de la construcción en Guatemala ha sufrido variaciones en los últimos años, en la *gráfica 1*<sup>62</sup> es posible apreciar que la industria de construcción en Guatemala tiene un comportamiento cíclico, en donde su tendencia al alza y a la baja se repite cada cierto período de tiempo variando entre dos y cuatro años.

---

<sup>59</sup> *Loc. Cit.*

<sup>60</sup> Bolaños Kunz, Ignacio Carlos *et. al. El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*. México. Plaza y Valdés, 2001. Página 93.

<sup>61</sup> Bueno, Enrique. *Estrategias en el mundo inmobiliario: dónde y cuándo comprar, qué construir y cómo vender, incluso en época de crisis*. España. Ediciones Díaz de Santos, 2010. Página 48.

<sup>62</sup> Ver Anexo 1 “Crecimiento anual del sector construcción en Guatemala”.

El sector construcción al utilizar servicios y materiales complementarios para la elaboración de proyectos de inversión, afecta a otras industrias guatemaltecas las cuales crecen y decrecen conforme las variaciones de la oferta y demanda existente en la construcción.

Tomando como muestra los datos del año 2001 a la fecha, su punto más alto fue alcanzado en 2002 y el más bajo en 2010, presentando un comportamiento volátil con puntos altos y bajos bastante dispersos; a pesar de que el punto más bajo fue en 2010, ya desde el año 2007, según **Óscar Leonel Herrera Velásquez**<sup>63</sup> comenzó el episodio de crisis financiera que después derivó en una crisis económica, a partir del otorgamiento de créditos hipotecarios a un segmento del mercado de crédito denominado “*subprime*” (o nivel de riesgo impago), criterio compartido por la autora del presente documento, aunque para algunos analistas como **Gert Rosenthal K**<sup>64</sup> fue a mediados del 2008 que se empezó a generar la referida crisis financiera en los mercados hipotecarios<sup>65</sup> de los Estados Unidos de América.

Se puede apreciar que en Guatemala fue desde 2007 que se dio una baja importante que continuó hasta su rescate en 2011 y que ha mostrado una recuperación estable durante los últimos años.

En 2011 se puede apreciar un crecimiento fuerte (en comparación del año que antecedió) ya que se ejecutaron proyectos de reconstrucción debido a los desastres

---

<sup>63</sup> Banco de Guatemala. Herrera Velásquez, Óscar Leonel. *Causas de la crisis financiera*. Disponible en: <http://www.banguat.gob.gt/inveco/notas/articulos/envolver.asp?karchivo=9801&kdisc=si#Este> Fecha de consulta: 18/10/2015.

<sup>64</sup> Universidad Rafael Landívar. Rosenthal K., Gert. *Lección Inaugural: la crisis económica internacional y sus posibles consecuencias en Guatemala*. Guatemala, 2009. Página 1. Disponible en: [https://www.url.edu.gt/PortalURL/Archivos/24/Archivos/Lec Inaugural 2009.pdf](https://www.url.edu.gt/PortalURL/Archivos/24/Archivos/Lec%20Inaugural%202009.pdf) Fecha de consulta: 03/10/2015.

<sup>65</sup> Según Gert Rosenthal K., “*Con creciente frecuencia-e irresponsabilidad- los bancos del sistema financiaron hipotecas de alto riesgo, o de baja calidad... los bancos asumieron riesgos imprudentes y, según se constató a posteriori, en gran escala... se dedicaron a la titularización de esas hipotecas, colocándolas como derivados financieros.*” Universidad Rafael Landívar. Rosenthal K., Gert. *Lección Inaugural: la crisis económica internacional y sus posibles consecuencias en Guatemala*. Guatemala, 2009. Página 1. Disponible en: [https://www.url.edu.gt/PortalURL/Archivos/24/Archivos/Lec Inaugural 2009.pdf](https://www.url.edu.gt/PortalURL/Archivos/24/Archivos/Lec%20Inaugural%202009.pdf) Fecha de consulta: 03/10/2015.

climáticos que impactaron la infraestructura nacional en 2010 por medio de la tormenta tropical Agatha.

La generación de aporte al Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción muestra una tendencia a la baja desde el año 2007, tal y como se puede apreciar en la *gráfica 2*<sup>66</sup>.

El promedio de aporte al PIB ha sido de 3.5 entre los años 2001 y 2014; el efecto del sector de construcción al crecimiento del PIB, también está asociado a la estabilidad de precios de la materia prima de la industria como el cemento o acero, así como la confianza de los agentes económicos para la generación de proyectos de inversión.

Según el **Banco de Guatemala**<sup>67</sup>, durante 2013 el PIB medido por el origen de la producción se caracterizó por sus tasas de crecimiento positivas, y las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler no fueron la excepción. El valor agregado de la actividad *Alquiler de vivienda* representó el 10.0% del PIC, y según los datos oficiales éste mostró una tasa similar de crecimiento a la observada en el 2012 (que fue de un 3.0%), esto está asociado al número de viviendas terminadas en el año, como consecuencia de la evolución del rubro de edificaciones de la actividad de *Construcción* (la cual representó el 2.8% del PIB en 2013).

El sector de alquiler de vivienda muestra en sus últimos años una tendencia lineal estable, luego de una recuperación de los años 2005 y 2006 en que alcanzó su punto más bajo en los últimos años. Esta tendencia lineal viene dada por un dato promedio de 3.3 para lograr así ser una industria poco riesgosa para la inversión debido a su baja volatilidad.

La estabilidad y crecimiento del sector alquiler se encuentra ligada a la evolución de la población guatemalteca de lo rural a lo urbano. El cual ha ido en aumentando

---

<sup>66</sup> Ver Anexo 2 “Aporte del sector construcción al PIB”.

<sup>67</sup> Banco de Guatemala. *Estudio de la economía nacional 2013*. Guatemala. Páginas 41 y 44.



evolucionando desde el año 1950 en donde, según datos de las **Naciones Unidas**<sup>68</sup> (NU), la población urbana comprendía 0.7 millones de habitantes frente a 2.4 millones del área rural. Mientras que en 2011 esta proporción varió de tal forma que los habitantes viviendo en área urbana y rural se encontraron en un punto de inflexión de 7.4 millones y se infiere que en 2020 la urbe rebasará al área rural en 17%.

En 2007, año mencionado en el cual se atravesó por una crisis económica que afectó considerablemente a la industria de construcción, por otra parte favoreció al sector alquiler, logrando alcanzar un punto de 3.9 siendo el mayor de la última década.

Durante el primer trimestre de 2015, hubo en Guatemala un crecimiento en la construcción de proyectos inmobiliarios. El sector de la construcción en Guatemala, es representado por la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC), la cual fue constituida en enero de 1971 como una asociación civil, apolítica y no lucrativa. En dicha Cámara se concentran las empresas constructoras de todo tipo de infraestructura para el país, empresas constructoras, también fabricantes, otras proveedoras, consultoras y financieras, además de aquellas de servicios vinculados a la industria de la construcción en Guatemala.<sup>69</sup>

Las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala (y otras personas o entidades dedicadas a dicho negocio) se asocian Anacovi, que es la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas, parte de la CGC. Anacovi es una entidad apolítica, gremial y no lucrativa que busca defender los intereses de sus agremiados.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Asociación Bancaria de Guatemala. *Sector Construcción. Información a marzo de 2013*. Página 3. Disponible en: <http://abg.org.gt/pdfs/marzo2013/SECTOR%204%20CONSTRUCCI%C3%93N%20MARZO%202013.pdf> Fecha de consulta: 04/10/2015.

<sup>69</sup> Cámara Guatemalteca de la Construcción. *¿Quiénes somos? Nosotros. Historia y fundación*. Disponible en: <http://www.construquate.com/index.php/quienes-somos/historia-y-fundacion/historia> Fecha de consulta: 27/04/2015.

<sup>70</sup> Cámara Guatemalteca de la Construcción. *Directorio 2015*. Disponible en: <http://www.construquate.com/index.php/directorio/img> Fecha de consulta: 02/10/2015.

En el Derecho Inmobiliario concurren distintos institutos jurídicos así como normas que regulan el mercado inmobiliario dentro del cual actúan las sociedades anónimas con dicho giro comercial, razón por la cual es importante conocer a qué obligaciones jurídicas están sujetas y de esa manera prestar una asesoría profesional para obtener buenos resultados. En el próximo capítulo se abordarán las referidas obligaciones jurídicas y por ende el régimen legal correspondiente.

## CAPÍTULO 2

### RÉGIMEN LEGAL DEL SECTOR INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA

El sector inmobiliario en Guatemala ha ido incrementando su demanda en los últimos años, tal y como se destacó en el capítulo anterior. La necesidad de regular, por medio de la legislación, es muy importante ya que permite a las personas tener certeza jurídica de sus negociaciones y además les concede los mecanismos para hacer valer las prerrogativas que la ley pone a su disposición.

La regulación legal de este sector es multidisciplinaria, ya que se encuentran distintas temáticas que obedecen a varias especialidades de la ciencia del Derecho como por ejemplo las leyes de construcción, las leyes tributarias y las leyes específicas.

En los siguientes apartados se encontrará información que de manera muy básica pretende obtener claridad en el marco normativo vigente que afecta a las sociedades anónimas con giro inmobiliario en Guatemala.

#### 2.1 Régimen jurídico relacionado con la construcción de la vivienda

Dentro de las actividades que se pueden desarrollar mediante el giro inmobiliario de vivienda de una sociedad mercantil, y en el caso del presente trabajo específicamente de la sociedad anónima, está la construcción del inmueble destinado a la vivienda, para así ser comercializado. Las inmobiliarias pueden desarrollar estos proyectos con capital propio, o mediante financiamiento.

En todo caso, un concepto muy importante en el desarrollo de la actividad comercial de las sociedades anónimas cuyo giro es el inmobiliario, es el de la “propiedad”. Ha sido concebido como un derecho humano, “el derecho de propiedad” y, según **Puig Peña**, citado por **Alfonso Brañas**, es aquel *“por el que una cosa pertenece a una persona y*

*está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”* <sup>71</sup>. Una definición más clásica es la que se estipuló en “Las Partidas”, y que **Guillermo Cabanellas De Torres** retoma y explica, sintetizándolo de la siguiente manera: aquel señorío o poder que tiene el hombre sobre una cosa para hacer de ella lo que quiera.<sup>72</sup>

A criterio de la autora del presente documento, el derecho de propiedad se configura como el derecho real por excelencia que otorga a su titular el goce y la disposición de los bienes sobre los cuales lo ejerce, además de percibir los frutos que de ellos se deriven; sin embargo, esas facultades no son de manera absoluta, sino obedeciendo a lo que la ley limita. Es un derecho humano que otorga a su legítimo titular, sintetizando lo expuesto en el **Código Civil** vigente, las siguientes facultades: el de defenderla por los medios legales y no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio; de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador y el de sus frutos y a la incorporación por accesión del bien.<sup>73</sup>

La propiedad, para efectos generales, puede clasificarse como propiedad pública y propiedad privada, siendo esta última la que principalmente interesa en este apartado de la investigación. Desde la **Constitución Política de la República de Guatemala (CPRG)** se protege la propiedad privada, al respecto estipula lo siguiente en el artículo 39:

*“Artículo 39. Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera*

---

<sup>71</sup> Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil*. 7ª edición. Guatemala. Editorial Estudiantil Fénix. 2008. Página 323.

<sup>72</sup> “Propiedad”. Cabanellas De Torres, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Tomo VI. Argentina. Heliasta, 2006. 29ª edición. Página 523.

<sup>73</sup> Jefe de Gobierno. Decreto Ley 106 y sus reformas. *Código Civil*. Guatemala. 14 de septiembre de 1963. Vigente desde el 1 de julio de 1964. Artículos 468, 469 y 471.

*que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos*"<sup>74</sup>.

La protección de la propiedad privada en Guatemala está garantizada, tal y como lo regula el artículo 39 de la **CPRG**; y en ese sentido, sintetizando lo establecido por la **Corte de Constitucionalidad (CC)**, la cual se ha pronunciado indicando que el mecanismo mediante el cual se hace efectiva dicha protección es la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad<sup>75</sup>.

En virtud de lo anterior, es importante destacar la necesidad de que exista normativa vigente y aplicable para regular el derecho de propiedad (y en el caso del presente trabajo, de la propiedad inmueble) por medio del Derecho Inmobiliario, para así brindar a la población en general la seguridad de que los actos y negocios jurídicos que realizan tienen consecuencias en el mundo del derecho.

La propiedad sobre bienes inmuebles adquiere protección frente a terceros, es decir que se configura el derecho de oponerse *erga omnes* a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad, como bien se señaló en el párrafo precedente. En Guatemala fue por medio del Código Civil de 1877 que se instauró por primera vez el Registro de la Propiedad; actualmente está regulado en el **Código Civil** vigente (Decreto Ley 106) y en el artículo 1124 señala que es una institución pública cuyo objeto es la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables (con excepción de las garantías mobiliarias constituidas de conformidad con la ley.)<sup>76</sup>

En síntesis, **Brañas** explica de una manera muy precisa que los registros públicos tienen su razón de ser debido a que existe necesidad de garantizar al propietario o a un

---

<sup>74</sup> Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas*. Guatemala, 31 de mayo de 1985. Vigente desde el 14 de enero de 1986. Artículo 39.

<sup>75</sup> Corte de Constitucionalidad de Guatemala. Gaceta No. 57. Expediente 275-2000. Fecha de sentencia: 09/08/2000.

<sup>76</sup> Jefe de Gobierno. *Op. Cit.* Artículo 1124.

acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, la cual debe estar respaldada por la fe pública, contra cualquier persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien; y, la necesidad de facilitar a terceros la consulta y el pronto conocimiento de quién es el propietario de un bien determinado y su situación jurídica.<sup>77</sup>

Lo anterior resume los objetivos del registro de un bien inmueble, los cuales ya fueron expuestos en los párrafos precedentes y por lo tanto constituyen una importante medida a favor de la población guatemalteca; y en este caso de los desarrolladores inmobiliarios en la protección del derecho de propiedad del cual gozan, así como el que gozarán los futuros propietarios de los proyectos habitacionales.

A pesar del reconocimiento, protección y garantía del derecho a la propiedad privada, el Estado establece limitaciones al mismo, entre las cuales está: la expropiación (estipulado en el artículo 40 constitucional y en su ley respectiva); prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino, obras peligrosas, entre otras, reguladas en los artículos 474 al 484 del Código Civil guatemalteco.<sup>78</sup>

### **2.1.1 Ordenamiento territorial**

Cuando se estudia el tema de la propiedad privada desde el enfoque del sector inmobiliario de vivienda, como giro de operaciones de las sociedades anónimas en Guatemala, es necesario considerar también otra rama del Derecho que ha sido muy estudiada en países como Chile, Colombia, México y España; esa disciplina es el Derecho Urbanístico.

El Derecho Urbanístico es, según la definición de **Antonio Carceller Fernández**, citado por **José Pablo Martínez Gil**, *“un conjunto de normas jurídicas que, por sí mismas o a través del planteamiento que regulan, establecen el régimen urbanístico de la propiedad*

---

<sup>77</sup> Brañas, Alfonso. *Op. Cit.* Página 413.

<sup>78</sup> Jefe de Gobierno. *Op. Cit.* Artículos 474 al 484.

*del suelo y la ordenación urbana y regulan la actividad administrativa encaminada al uso del suelo, la urbanización y la edificación”*<sup>79</sup>. Dicha definición posee elementos que también el autor **Ramón Parada** contempla en su concepción de esa rama del Derecho. Al respecto, resumiendo la descripción que este último autor hace, es posible destacar que al Derecho Urbanístico interesa el ordenamiento del territorio y la transformación física del mismo por medio de la urbanización y la edificación<sup>80</sup>. Finalmente, vale la pena rescatar la definición que formula **María del Mar González Martínez** sobre el Derecho Urbanístico, al respecto destaca que es una “*disciplina jurídica que se encarga de regular la ordenación del territorio y su utilización, con vistas a los asentamientos sociales*”<sup>81</sup>.

Ante la coincidencia de los autores sobre los elementos que conforman esta disciplina, se logra concluir que el Derecho Urbanístico es aquella rama del Derecho Público en la cual el Estado se organiza para dotar de facultades legítimas a las distintas representaciones locales, con el fin de ordenar el territorio y crear las condiciones para que las personas particulares (y no particulares) puedan realizar las construcciones ejerciendo su derecho de propiedad.

Con respecto al ordenamiento territorial, la **CPRG** designa a los municipios de la República de Guatemala, como instituciones autónomas, la función de atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción, para cuyos efectos están legitimados para emitir las ordenanzas y reglamentos correspondientes<sup>82</sup>. La misma **CPRG** atribuye a los municipios esa potestad reglamentaria a fin de hacer efectiva la ordenación del territorio que se encuentre dentro de los límites de su circunscripción. En países como Francia, el nivel de ordenamiento territorial es más avanzado, pues su legislación lo permite, y la escala de tal ordenamiento es desde el municipal, el metropolitano, el regional y el

---

<sup>79</sup> Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Martínez Gil, José Pablo. *El Derecho Urbanístico*. México. 2011. Página 34. Disponible en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3052/4.pdf> Fecha de consulta: 04/05/2015.

<sup>80</sup> *Loc. Cit.*

<sup>81</sup> González Martínez, María del Mar. *Planeamiento y gestión urbanística*. Volumen I. España. Universidad Nacional de Educación a Distancia, Fundación Escuela de la Edificación. 2001. Página 20.

<sup>82</sup> Asamblea Nacional Constituyente. *Ibíd.* Artículo 253.

nacional; España, por ejemplo, tiene también un nivel de ordenamiento territorial desarrollado, pues va desde el municipal hasta el regional.

En Guatemala, además de la regulación indicativa que se da desde la Constitución, el **Código Municipal** es el cuerpo normativo que desarrolla un poco más el tema del ordenamiento territorial; al respecto, contempla dentro del concepto de “autonomía municipal”, el cual está comprendido el “ordenamiento territorial de su jurisdicción”<sup>83</sup> y además está regulado en los artículos 4, 22, 5, 142 al 149. Las formas de ordenamiento territorial son: cabecera municipal, aldea, caserío, paraje, cantón, barrio, zona, colonia, lotificación, parcelamiento urbano o agrario, microrregión, finca, las formas propias de ordenamiento territorial de los pueblos indígenas y otras propias de cada municipio<sup>84</sup>; de las anteriores, se destacan para el sector inmobiliario de vivienda: barrio, colonia y lotificación.

Corresponde específicamente al Concejo Municipal el “ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal”<sup>85</sup>, según el artículo 35 b) del **Código Municipal**.

No obstante lo anterior, en Guatemala, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, la **Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia (Segeplan)**, ofrece asistencia técnica y herramientas a los municipios para que elaboren sus propios planes de ordenamiento territorial.<sup>86</sup> Es decir que Segeplan es un apoyo para las municipalidades en el estudio y elaboración de sus respectivos instrumentos para la ordenación de su territorio.

---

<sup>83</sup> Congreso de la República y sus reformas. Decreto 12-2002. *Código Municipal*. Guatemala, 2 de abril de 2002. Sancionado el 9 de mayo de 2002. Artículo 3.

<sup>84</sup> *Loc. Cit.*

<sup>85</sup> *Ibíd.* Artículo 35.

<sup>86</sup> Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. *Ordenamiento territorial*. Guatemala. Disponible en: [http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com\\_content&view=article&id=62&Itemid=70](http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_content&view=article&id=62&Itemid=70) Fecha de consulta: 05/05/2015.



Para **Segeplan** el concepto de territorio no comprende únicamente un espacio físico o una delimitación geográfica, sino que conlleva también un sistema complejo donde hay interacción de diversos factores (ambientales, económicos, sociales, políticos y culturales).<sup>87</sup> La concepción de territorio desde un punto de vista amplio crea mayor certeza sobre la importancia que implica su más adecuada forma de administrarlo y por ende ordenarlo.

Para el autor **Guy di Meo**, citado por **Segeplan**, el ordenamiento territorial es *“el arte o técnica (más que la ciencia) de disponer con orden, a través del espacio de un país y con una visión prospectiva, la población y sus actividades, los equipamientos y los medios de comunicación que se pueden utilizar, tomando en cuenta las restricciones naturales, humanas y económicas, incluso estratégicas”*.<sup>88</sup>

El ordenamiento territorial u ordenación del territorio es una medida que incide en la actividad constructora, ya que por medio de este, la administración pública establece las directrices que afectan los parámetros de construcción que debe respetar cualquier particular, y en este caso el agente o desarrollador inmobiliario.

Además, se puede considerar que otorga a la población el beneficio de contar con certeza jurídica para el desarrollo de sus construcciones, y para el caso del presente trabajo de investigación, brinda a los desarrolladores inmobiliarios la posibilidad de ser creativos en la construcción de los proyectos de vivienda, respetando las normas previamente establecidas para garantizar la seguridad en las construcciones que realizan y de esa manera prevenir desastres que puedan afectar la vida de los compradores.

Estas normas tienen finalidades específicas, y obedecen en cierta medida a la gestión de riesgos, a la prevención de accidentes o en caso de existir, al mejor manejo para

---

<sup>87</sup> Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. *Guía para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal*. Guatemala. 2011. Página 9.

<sup>88</sup> *Ibíd.* Página 10.

obtener los menores daños posibles; ejemplo de lo anterior son los reglamentos de construcción de edificios o de viviendas, o en los mismos planes de ordenamiento territorial se declaran zonas en las cuales no se puede construir inmuebles destinados a la vivienda, etc.

### **2.1.1.a Plan de Ordenamiento Territorial**

Un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es, según **Luis Pedro Bermejo Quiñónez**, *“la herramienta de planificación y regulación urbana contemplada en el Código Municipal para ordenar el territorio que sustituirá la mayoría de los reglamentos existentes y los sistematizará, proveyendo claridad en la información, agilidad en la aprobación de proyectos, certeza para los vecinos inversionistas y calidad de vida para los vecinos residenciales”*.<sup>89</sup>.

Por su parte, **Segeplan** considera que el POT es...aquel instrumento técnico, normativo y de gestión que determina la potencialidad de un territorio y la localización tanto de la población, la vivienda, las actividades socioeconómicas, como las áreas protegidas...<sup>90</sup> De las dos definiciones anteriores se desprende que todo POT debe ser útil tanto para la administración municipal como para la población, y tiene un componente trascendental pues incide directamente en el estilo de vida de los vecinos.

Entre los municipios que ya cuentan con su propio POT se pueden mencionar Antigua Guatemala en el departamento de Sacatepéquez, cuyo plan está contenido en el *Reglamento del plan de ordenamiento territorial de la Antigua Guatemala*, del cuatro de marzo de 2008; San Pablo en San Marcos, el cual tiene un *Reglamento de ordenamiento territorial, construcción y urbanismo*, publicado en el Diario de Centroamérica el 25 de enero de 2011; municipalidad de San Jacinto, Chiquimula, el

---

<sup>89</sup> Bermejo Quiñónez, Luis Pedro. *Plan de Ordenamiento Territorial*. Laboratorio público. Guatemala. Página 8.

<sup>90</sup> Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. *Op. Cit.* Página 23.

*Reglamento específico para el ordenamiento territorial, regularización y legalización de predios urbanos y rurales*, del 28 de septiembre de 2001.

Hay otros municipios que han emitido ordenanzas para el ordenamiento territorial a manera de establecer cuáles son esas formas aplicables a su territorio, por ejemplo el caso de Barberena en Santa Rosa, que por medio del *Acuerdo municipal número 01-2008* de fecha ocho de noviembre de 2008 hizo el respectivo listado, indicando que está conformado por determinado número de fincas, aldeas, caseríos, barrios y colonias. El anterior, aunque no constituye un plan de ordenamiento territorial, es una forma general en que el municipio administra su territorio. Para el constructor inmobiliario de vivienda en Guatemala resulta importante conocer este tipo de normas ya que su actividad de creación de nuevos proyectos habitacionales se deberá hacer en determinado espacio físico, en algún municipio de la República, por lo que debe saber en qué tipo de ordenamiento territorial va a trabajar: si será en una finca, en una aldea, en un barrio o en una colonia y la normativa a que se sujetará.

El municipio de Guatemala cuenta con su POT en el reglamento que contiene el *Plan de Ordenamiento territorial*, Acuerdo COM-030-08 del 13 de octubre de 2008. Sintetizando uno de los considerandos del acuerdo en referencia, el Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala tomó en cuenta que el crecimiento de la ciudad capital estaba caracterizado por el desarrollo de los polos urbanos y por la ocupación de algunas superficies territoriales que no están aptas para la construcción urbana, lo cual atenta contra el desarrollo sostenible.<sup>91</sup>

**El Acuerdo COM-30-08 y sus reformas**, como ya se mencionó, contienen el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Guatemala. En dicho plan se establece que su ámbito de aplicación será la regulación de los diferentes ciclos de transformación del territorio, dentro de los que se comprenden: el fraccionamiento de

---

<sup>91</sup> Concejo Municipal del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-030-08 y sus reformas. *Reglamento que contiene el plan de ordenamiento territorial del municipio de Guatemala*. 13 de octubre de 2008. Considerando II.

bienes inmuebles, la realización de obras, el uso del suelo, la localización de establecimientos abiertos al público, así como otras actividades relacionadas a las anteriores<sup>92</sup> por lo que, la actividad de promoción inmobiliaria desde su fase inicial que es la relativa a la construcción, está sujeta a esta regulación legal si el proyecto se va a desarrollar en el municipio de Guatemala.

Se trae a colación el POT del municipio de Guatemala, con mayor énfasis, en virtud que ha sido en la ciudad capital, dentro del municipio de Guatemala, donde se ha concentrado mayormente la actividad de construcción de vivienda tanto en propiedad horizontal como viviendas individuales, condominios, etc., además que para efectos de la presente investigación se limitará al estudio del POT de municipio de Guatemala. Es posible concluir entonces que los planes de ordenamiento territorial son la respuesta a esa creciente demanda de construcción de viviendas y otros inmuebles, es decir a la expansión urbanística.

El municipio de Guatemala está dividido en regiones municipales, los distritos municipales, las zonas municipales, las delegaciones y los barrios<sup>93</sup>, según el **Acuerdo COM-30-08 y sus reformas**.

A grandes rasgos, el POT de Guatemala clasifica dicho municipio de acuerdo con su vocación territorial, e interesan para la actividad inmobiliaria de vivienda específicamente las denominadas “zonas generales”, dentro de las que se ubican las zonas generales naturales y rurales, y las zonas generales urbanizables. Existen seis zonas generales y cada una de ellas atiende a las características propias que poseen, así como a la vocación o el destino para el cual puedan ser empleadas. Por ejemplo la Zona General G0 o zona natural no es apta para la ocupación humana, por lo que está limitada cualquier tipo de construcción para proyectos habitacionales en los que se conocen coloquialmente como “barrancos”, es decir que los asentamientos humanos en estos territorios se encuentran en riesgo.

---

<sup>92</sup> *Ibíd.* Artículo 4.

<sup>93</sup> *Ibíd.* Artículo 21.

Las otras zonas generales, desde la G1 hasta la G5 sí son aptas para ocupación humana. Las inmobiliarias pueden desarrollar su negocio de construcción y posteriormente el de la venta o alquiler de viviendas con mayor confianza en las zonas G1, G2, G3, G4 y G5; sin embargo, no en todas va a ser en la misma intensidad porque por ejemplo en la G1 y G2 se permiten edificaciones de baja intensidad, en la G3 de mediana intensidad, en la G4 de alta intensidad y en la G5 o núcleo se permiten edificaciones de muy alta intensidad, lo cual incluye la vivienda multifamiliar<sup>94</sup>.

Las constructoras inmobiliarias que desarrollen sus actividades de construcción de viviendas en el municipio de Guatemala deben cumplir con los parámetros normativos que establece el respectivo POT en los artículos 35 al 57.

La empresa con actividad inmobiliaria, cuando va a realizar un proyecto de construcción de condominios, residenciales e incluso cuando son distintos edificios en propiedad horizontal dentro de una misma finca, adquiere terrenos de una extensión considerable y para efectos de la edificación debe fraccionar para ofrecer a sus clientes la construcción ya sea en terrenos independientes (para el caso de viviendas unifamiliares) como también la separación de fincas para la construcción de los diferentes edificios constituidas en el régimen de propiedad horizontal (viviendas multifamiliares)<sup>95</sup>. El POT establece que es necesario obtener la autorización para el fraccionamiento (artículos 73 al 79 POT Guatemala), también la licencia de obra (artículos 80 al 88 POT Guatemala) así como la licencia de uso de suelo (artículos 89 al 95 POT Guatemala).

Si el uso de suelo en el que el desarrollador inmobiliario de vivienda desea realizar la actividad de promoción inmobiliaria está destinado para otro fin, es una obra nueva o se refiere a ampliaciones a un inmueble, edificación o estructura existente, deberá solicitar licencia de uso de suelo de conformidad con las disposiciones del Acuerdo COM-30-08

---

<sup>94</sup> Ver anexo 1: "Zonas generales en el municipio de Guatemala".

<sup>95</sup> Ver anexo 2: "Licencias actividad inmobiliaria municipio de Guatemala".

y sus reformas, de lo contrario se sujetará al régimen sancionatorio establecido en los artículos 118 al 135 de dicho acuerdo.

Las sanciones derivadas del incumplimiento de lo establecido en el POT son multas, suspensión temporal de la obra y de la licencia, cierre provisional de establecimiento, cancelación de licencia hasta la demolición total o parcial de la obra; dichas sanciones dependen de la infracción cometida, por ello el abogado y notario corporativo debe advertir a su cliente sobre la necesidad de dar fiel cumplimiento a las normas de construcción establecidas en el POT ya que de lo contrario habrá consecuencias jurídicas sancionatorias.

A manera de ejemplo de lo expuesto, el **Juzgado de Asuntos Municipales** del municipio de Guatemala resolvió según *Res. No. COM-538-2015, SGM-CASO-2521-2012* la imposición de una multa de cinco mil quetzales y la suspensión definitiva de la actividad, derivado del uso distinto del suelo (al cual correspondía) del inmueble, sin autorización municipal.<sup>96</sup>

A manera de referencia, vale la pena indicar que jurídicamente es posible la existencia de los Planes Locales de Ordenamiento Municipal, los cuales según el **Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala**<sup>97</sup> son definidos para efectos del Acuerdo COM-042-08 como...aquellos planes suplementarios cuyo destino es la adaptación de los lineamientos generales del Plan de Ordenamiento Territorial a las condiciones particulares de áreas previamente urbanizadas... En virtud de lo anterior es importante tener presente que para el caso de la ciudad de Guatemala, el acuerdo precitado tiene carácter complementario al POT Guatemala.

---

<sup>96</sup> Juzgado de Asuntos Municipales. Expediente SGM-CASO-2521-2012. Resolución de fecha 24/03/2015.

<sup>97</sup> Concejo Municipal del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-042-08. *Reglamento para la formulación de planes locales de ordenamiento territorial*. 10 de diciembre de 2008. Artículo 2.

Además del POT, y el Acuerdo COM-042-08, para el municipio de Guatemala existen otros reglamentos, también complementarios, que coadyuvan a su aplicación. Esos cuerpos normativos son los siguientes:

- Reglamento de incentivos de ordenamiento territorial para el municipio de Guatemala. Acuerdo COM-16-2009 del Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala.
- Reglamento de dotación y diseño de estacionamiento en el espacio no vial del municipio de Guatemala. Acuerdo COM-003-2009 del Concejo Municipal de Guatemala.
- Reglamento específico de evaluaciones de impacto vial para el municipio de Guatemala. Acuerdo COM-003-04 del Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala.
- Reglamento de construcción de edificaciones en áreas residenciales. Acuerdo COM-012 del Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala.

Todos los reglamentos anteriores, además de los cuerpos normativos que se enumeran a continuación (entre otros), constituyen los parámetros técnicos que se deben respetar cuando se trate de la construcción de proyectos inmobiliarios en el municipio de Guatemala. Entonces, es necesario cumplir con:

- Normas de reducción de desastres número 2 (NRD-2), Normas mínimas de seguridad en edificaciones e instalaciones de uso público. Acuerdo CONRED 04-2011.
- Acuerdo Gubernativo 20-2016, Reglamento de evaluación, control y seguimiento ambiental.
- Acuerdo COM-012-04 del Consejo municipal de Guatemala. Acuerda fijar los costos por metro cuadrado de construcción y otros y las tasas para licencias de construcción.
- Acuerdo 012-2003, Reglamento de la zona de régimen especial "Santa Clara".

Las dependencias municipales del municipio de Guatemala que participan en el trámite para la autorización de la construcción de un proyecto inmobiliario de vivienda son: la Dirección de planificación y diseño; la Dirección de planificación urbana; la Dirección de medio ambiente; y, principalmente la Dirección de control territorial.

La Dirección de control territorial es la encargada de emitir la licencia construcción y forma parte de su estructura la Ventanilla Única Municipal, la cual está a disposición del público para realizar la solicitud de la licencia relacionada. Se auxilia del Juzgado de asuntos municipales para el caso de incumplimiento de los parámetros establecidos en la licencia y en las normas jurídicas correspondientes.

Otras dependencias del Estado que están involucradas en el tema de autorizaciones para el inicio de construcciones residenciales.

- **Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales:** es la dependencia del Estado encargada de extender la licencia ambiental de conformidad con el Acuerdo Gubernativo 20-2016, Reglamento de evaluación, control y seguimiento ambiental.
- **Dirección General de Aeronáutica Civil:** esta instancia gubernamental tiene intervención en cuanto a la emisión del dictamen favorable donde se consigna la autorización de altura de construcción de toda aquella obra que se encuentre ubicada dentro del cono aéreo del Aeropuerto Internacional La Aurora (municipio de Guatemala), con fundamento en la Ley de Aviación Civil, Decreto 93-2000 del Congreso de la República. Sintetizando lo que establece la **Ley de Aviación Civil** es posible establecer que como limitaciones a la propiedad privada están las denominadas “superficies limitadoras de obstáculos” que se encuentran constituidas por planos imaginarios que se extienden, y que en el presente caso



es sobre el aeropuerto y sus inmediaciones, por lo que tienden a limitar la altura de los obstáculos a la circulación aérea<sup>98</sup>.

- **Instituto Nacional de Bosques:** esta entidad interviene en el otorgamiento de las licencias para la tala de árboles que excedan de 10 metros cúbicos por finca y por año<sup>99</sup>, según establece la **Ley Forestal**, Decreto 101-96 del Congreso de la República, en este caso se estaría haciendo referencia a aquellas construcciones de una magnitud importante, y cuando se trate de la tala que no exceda de dicha medición será la municipalidad del lugar la que emita la licencia respectiva.

En conclusión, resulta importante destacar que para el desarrollo de proyectos de construcción inmobiliaria, específicamente de viviendas (ya sea unifamiliares o multifamiliares), el asesor jurídico debe considerar que existen normas de aplicación general y normas de aplicación específica atendiendo al territorio en el cual se va a perfeccionar la construcción habitacional, por lo que no debe obviarlas al momento de prestar su asesoría a las empresas constructoras de este tipo. Además de esas normas vigentes que rigen el aspecto técnico de la construcción a través de reglamentos de construcción aprobados por las respectivas municipalidades, hay leyes ordinarias y acuerdos gubernativos que protegen el derecho de propiedad como una garantía para la constructora y los vecinos.

## **2.2 Régimen tributario relacionado con la actividad inmobiliaria de vivienda**

El régimen tributario está presente en la actividad que desarrollan las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, es decir que existen normas

---

<sup>98</sup> Congreso de la República. Decreto 93-2000. *Ley de Aviación Civil*. Guatemala, 18 de diciembre de 2000. Sancionado el 23 de enero de 2001. Artículo 32.

<sup>99</sup> Congreso de la República. Decreto 101-96 y sus reformas. *Ley Forestal*. Guatemala, 31 de octubre de 1996. Sancionado el 2 de diciembre de 1996. Artículo 54.

jurídicas con rango de ley que establecen relaciones jurídico-tributarias en las que figuran como sujetos de derecho.

### 2.2.1 Potestad tributaria

Antes de definir qué es una relación jurídico-tributaria, es necesario comprender que la potestad tributaria es, según **Raúl Rodríguez Lobato** “*el poder jurídico del Estado para establecer las contribuciones forzadas, recaudarlas y destinarlas a expensar los gastos públicos*”.<sup>100</sup>, y para **Carlos M. Giuliani Fonrouge** es “*la facultad o la posibilidad jurídica del Estado de exigir contribuciones con respecto a personas o bienes que se hallan en su jurisdicción*”<sup>101</sup>, ambos autores coinciden en que la potestad tributaria es aquella en la cual figura únicamente el Estado como titular, toma en cuenta que esa potestad lleva implícita la particular característica: que es coactiva porque se puede exigir su cumplimiento; sin embargo, no incluyen dos aspectos muy importantes: la legalidad y la sujeción del contribuyente.

La **CC** ha establecido el siguiente criterio en relación a la potestad tributaria: “*se refiere a la atribución otorgada constitucionalmente a los diferentes niveles de gobierno quienes podrán crear, modificar, suprimir o exonerar tributos y asimismo obtener coactivamente el cumplimiento de la obligación tributaria, la que, garantizada por el Estado constitucional, la reconoce únicamente como facultad exclusiva del Congreso de la República de Guatemala...*”<sup>102</sup>. Dicha postura está delimitada ya a qué órgano del Estado corresponde en principio la potestad tributaria; llama la atención que dentro de las atribuciones que aquella conlleva, el Tribunal Constitucional menciona la de “exonerar tributos”.

---

<sup>100</sup> Rodríguez Lobato, Raúl. *Derecho Fiscal*. 2ª edición. México. Harla. 1986. Página 6.

<sup>101</sup> Giuliani Fonrouge, Carlos M. *Derecho Financiero*. Volumen I. 6ª edición. Buenos Aires, Argentina. 1997. Página 325.

<sup>102</sup> Corte de Constitucionalidad de Guatemala. Gaceta No. 93. Expediente 3785-2008. Fecha de auto: 23/08/2009.

La autora del presente documento aclara que cuando se hace mención de “exonerar” en materia tributaria, según la doctrina, se refiere a una forma de extinguir las obligaciones secundarias provenientes del incumplimiento de la obligación tributaria principal (pago del tributo), es decir que se exoneran las multas y recargos de conformidad con la **CPRG**, lo cual corresponde al Presidente de la República según el artículo 183 inciso r)<sup>103</sup>. Al Congreso de la República corresponde la “exención”, de acuerdo con lo establecido en el artículo 239 inciso b) y tiene efectos derogatorios sobre el hecho generador que fue realizado, lo que conlleva para el contribuyente una manera de eximirlo del cumplimiento de la obligación tributaria principal mas no de las obligaciones formales, según lo establece el artículo 23 segundo párrafo del **Código Tributario**, Decreto 6-91 del Congreso de la República<sup>104</sup>.

Si bien se ha enfatizado inicialmente en que la potestad tributaria reside en el Estado, es necesario acotar a qué órgano del Estado o quiénes tienen dicho poder, tal y como ya se logra apreciar en el criterio precitado del Tribunal Constitucional. Al respecto se debe hacer la distinción entre dos tipos de potestad tributaria: la normativa y la de imposición. La primera se refiere al poder que tiene el Congreso de la República para la creación de los tributos; esta potestad se divide en originaria y derivada, según el tipo de normas a que se refiera (ordinarias o reglamentarias). La potestad tributaria impositiva o de imposición se refiere al poder que tiene la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) de cobrar y administrar los tributos<sup>105</sup>, según el artículo 3 incisos a) y d) de la **Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria**, Decreto 1-98 del Congreso de la República; asimismo, tiene esta potestad el municipio con algunos tributos como el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).

La potestad tributaria originaria (normativa) es aquella concedida por la Asamblea Nacional Constituyente al Congreso de la República directamente a través del artículo

---

<sup>103</sup> Asamblea Nacional Constituyente. *Op. Cit.* Artículo 183 inciso r).

<sup>104</sup> Congreso de la República. Decreto 6-91 y sus reformas. *Código Tributario*. Guatemala, 9 de enero de 1991, sancionado el 25 de marzo de 1991. Artículo 23.

<sup>105</sup> Congreso de la República. Decreto 1-98 y sus reformas. *Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria*. Guatemala, 12 de enero de 1998, sancionado el 11 de febrero de 1998. Artículo 3 incisos a) y d).

239 de la **CPRG**<sup>106</sup> al establecer que...con exclusividad corresponde al Congreso de la República decretar los impuestos ordinarios y extraordinarios, los arbitrios y las contribuciones especiales... además le corresponde determinar las bases de recaudación que se enumeran en dicho artículo.

La potestad tributaria derivada (normativa) es la que tienen las entidades de la administración pública para reglamentar los tributos con base en la ley. En principio es el Organismo Ejecutivo (ya que es el que tiene potestad reglamentaria); sin embargo, *de facto* los municipios “tienen esta potestad”, aunque técnicamente ha existido debate por la falta de cumplimiento del Congreso de la República (de lo establecido en el artículo 9 de las disposiciones transitorias y finales de la **CPRG**) para la emisión del Código Tributario Municipal<sup>107</sup>.

El municipio, más que una potestad normativa tributaria, debiera decirse que tiene una potestad de imposición, ya que no puede crear bases de recaudación y lo que realiza con el IUSI es cobrarlo y administrarlo.

En conclusión, la potestad tributaria es la manifestación del poder público en el ámbito tributario y corresponde exclusivamente al Estado. Este poder se refleja en la esfera normativa y en la de imposición o recaudación, por lo que es necesario tener claro que hay varios actores con legitimidad proveniente de la ley para actuar.

### **2.2.2 Relación jurídico-tributaria**

Después de haber examinado de dónde proviene la potestad tributaria y por ende quiénes tienen legitimidad para decretar tributos y cobrarlos, es necesario hacer referencia a la relación jurídico-tributaria.

---

<sup>106</sup> Asamblea Nacional Constituyente. *Op. Cit.* Artículo 239.

<sup>107</sup> *Loc. Cit.*

**Gladys Monterroso** define la relación jurídico-tributaria como *“un vínculo que une a diferentes sujetos respecto de la generación de consecuencias jurídicas consistentes en el nacimiento, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones en materia de contribuciones llamado hecho generador que no necesariamente debe surgir de un acto de comercio, también puede generarse de un servicio y otros”*<sup>108</sup>.

De la definición anterior se desprende que la relación jurídico-tributaria es aquel vínculo que surge de la ley y une al sujeto activo (Estado) con el sujeto pasivo (contribuyente), generando derechos y obligaciones para ambas partes; se diferencia del concepto de “obligación tributaria” en que esta última surge de la relación jurídico-tributaria, pudiendo ser: principal y accesoria o formal.

Las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, por las actividades que realizan, se encuentran sujetas al pago de impuestos. Es en tal virtud que surgen obligaciones específicas frente a la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) o a las municipalidades.

### **2.2.3 La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda debe llevar contabilidad**

Como ya se abordó en el capítulo uno de la presente investigación, las sociedades anónimas son consideradas como comerciantes sociales de conformidad con el Código de Comercio. En virtud de lo anterior, dicho Código establece la obligación que tienen los comerciantes de llevar su contabilidad en forma organizada, de acuerdo con el sistema de la partida doble<sup>109</sup> y se deben utilizar los “principios de contabilidad generalmente aceptados” para el sistema contable. Al respecto es importante hacer mención que el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG) es

---

<sup>108</sup> Monterroso Velásquez, Gladys Elizabeth. *Fundamentos Tributarios: Sistema tributario de la República de Guatemala*. 3ª edición actualizada. Guatemala. Comunicación Gráfica G&A, 2009. Página 125.

<sup>109</sup> Congreso de la República. Decreto 2-70 y sus reformas. *Código de Comercio*. Guatemala, 28 de enero de 1970, sancionado el 9 de abril de 1970. Artículo 368.

la entidad rectora de las profesiones de Contaduría Pública y Auditoría en Guatemala<sup>110</sup> y el 20 de diciembre de 2007 la Junta Directiva del CCPAG publicó en el Diario Oficial la resolución del 18 de diciembre de 2007, referente a los principios y normas de contabilidad.

La resolución en referencia, emitida por la Junta Directiva del CCPAG establece: *“Artículo 1º. Adoptar como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala a que se refiere el Código de Comercio Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, el Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros y las Normas de Información Financiera –NIIF- (en Inglés International Financial Reporting standard –IFRS, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en Inglés International Accounting Standards Board – IASB), expresión que comprende también las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC y las Interpretaciones”*<sup>111</sup>.

Según la **SAT** los contribuyentes y/o responsables que de conformidad con el Código de Comercio están obligados a llevar la contabilidad completa, (como en el presente caso la sociedad anónima con giro inmobiliario), deben observar las disposiciones actuales del CCPAG, como entidad rectora de la profesión de Contaduría Pública y Auditoría en Guatemala, responsable de promover la investigación permanente de las normas y técnicas de contabilidad y auditoría vigentes<sup>112</sup>.

A criterio de la autora del presente documento, las NIC/NIFF pueden ser técnicamente presentables debido a que se vale de las actuales directrices relacionadas a la manera contable para que se acepte y comprenda a nivel internacional. Es decir que esa pericia es propia del profesional de la Contaduría y Auditoría Pública, ya que es quien se

---

<sup>110</sup> Superintendencia de Administración Tributaria. *Aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados -PCGA- o Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF- para la presentación de Estados Financieros en Guatemala.* Página 21. Disponible en: [http://portal.sat.gob.gt/sitio/index.php/descargas/doc\\_view/1261-aplicacion-de-pcga-o-normas-nic-niif-en-guatemala.raw?tmpl=component](http://portal.sat.gob.gt/sitio/index.php/descargas/doc_view/1261-aplicacion-de-pcga-o-normas-nic-niif-en-guatemala.raw?tmpl=component) Fecha de consulta: 13/05/2015.

<sup>111</sup> Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG). Resolución de fecha 18 de diciembre de 2007. Artículo 1.

<sup>112</sup> *Ibíd.* Página 26.

encarga de realizar cada uno de los procedimientos destinados a llevar la contabilidad de una entidad.

Sin embargo, si bien la norma del Código de Comercio guatemalteco (artículo 368) hace referencia a la contabilidad y los “principios de contabilidad generalmente aceptados”, y el CCPAG señaló en su resolución de diciembre del año 2007 que la contabilidad debe ser aplicada conforme las NIC/NIFF, lo técnicamente correcto en materia legislativa es reformar el Código de Comercio dejando una apertura para que la contabilidad se lleve de conformidad con las normas vigentes establecidas por el CCPAG, y de esa manera evitar el conflicto técnico-jurídico que actualmente existe, aunque aceptado por la SAT.

Según la **Ley de Actualización Tributaria (LAT)** el sistema contable de lo devengado<sup>113</sup> es el que debe implementar, con excepción de los casos especiales autorizados por la SAT<sup>114</sup>.

Los artículos 368 al 384 del Código de Comercio regulan de manera más específica el tema de la contabilidad y la documentación que deben observar los comerciantes, además de los libros que debe llevar y que también deben estar a disposición de la SAT,<sup>115</sup> por lo que es necesario que se atienda a dicho régimen legal para evitar incurrir en infracciones.

---

<sup>113</sup> **Sistema de contabilidad. Artículo 52.** ...Se entiende por sistema contable de lo devengado, el sistema contable consistente en registrar los ingresos o los costos y gastos, en el momento en que nacen como derechos u obligaciones y no cuando se hacen efectivos...” Congreso de la República. Decreto 10-2012 y sus reformas. Op. Cit. Artículo 52.

<sup>114</sup> *Ibíd.* Artículo 52.

<sup>115</sup> **Libros y registros. Artículo 53.** Los contribuyentes obligados a llevar contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio, deben cumplir con las obligaciones contenidas en dicho Código, en materia de llevar libros, registros y estados financieros. Los contribuyentes deben preparar y tener a disposición de la Administración Tributaria, el balance general, el estado de resultados, el estado de flujo de efectivo y el estado de costo de producción, este último cuando se lleve contabilidad de costos; todos a la fecha de cierre de cada período de liquidación definitiva anual. Dichos estados financieros deben ser debidamente auditados cuando corresponda.” Congreso de la República. Decreto 10-2012 y sus reformas. Ley de Actualización Tributaria. Guatemala, 16 de febrero de 2012, sancionado el 1 de marzo de 2012. Artículo 53.

En conclusión, los contribuyentes y/o responsables, obligados a llevar la contabilidad completa y auditada, necesariamente deberán contar con los servicios de un profesional en la materia, quien está sujeto por disposición del CCAPG a la aplicación de las NIC/NIFF; en virtud de lo anterior, los contribuyentes presentarán su contabilidad a la SAT bajo la aplicación de dichas normas técnicas.

#### **2.2.4 Impuesto Sobre la Renta**

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) está regulado actualmente en el Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, quedando derogada la antigua ley contenida en el Decreto 26-92 del Congreso de la República. La emisión del Decreto 10-2012 fue el resultado del Pacto Fiscal promovido por el gobierno electo para el período 2012-2016, ya que uno de los ejes de dicho pacto era la “actualización tributaria”.

El ISR, según el artículo 1 de la **LAT** “...se genera cada vez que se producen rentas gravadas...”<sup>116</sup> y, más adelante en el artículo 3 indica que “quedan afectas al impuesto las rentas obtenidas en todo el territorio nacional...”<sup>117</sup>; lo anterior permite extraer algunas características propias de este impuesto. El ISR es periódico o continuo, es directo, territorial, objetivo, no personal, tiene un tipo impositivo progresivo, y es cedular.

En cuanto a que es un impuesto “cedular” quiere decir que dentro de la misma regulación del impuesto existen cuatro regímenes especiales, que atienden al origen de la renta. En el caso de las sociedades anónimas con giro inmobiliario, constituyen actividades lucrativas, según los artículos 10 y 15 de la **LTA**<sup>118</sup>, y por lo tanto está sujeta al Régimen de las Actividades Lucrativas.

---

<sup>116</sup> Congreso de la República. Decreto 10-2012 y sus reformas. *Ley de Actualización Tributaria*. Guatemala, 16 de febrero de 2012, sancionado el 1 de marzo de 2012. Artículo 1.

<sup>117</sup> *Ibíd.* Artículo 3.

<sup>118</sup> *Ibíd.* Artículos 10 numeral 1) y 15.



El sujeto pasivo entonces es la sociedad anónima, y debe fungir como responsable su representante legal. La **LAT** estipula que el sujeto pasivo debe ser residente<sup>119</sup> en Guatemala<sup>120</sup>, por lo que si se refiere a una sociedad anónima constituida de conformidad con la legislación guatemalteca, se considera que es residente.

Después de haber identificado al sujeto pasivo del ISR, continuando con las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala (sujeto que interesa en el presente documento), es necesario indicar los regímenes por los que se va a regular el pago del ISR, de acuerdo al origen de la renta.

En primer lugar, es preciso indicar que son Rentas de Actividades Lucrativas, producidas en el territorio nacional, las provenientes de: “...a) *La producción, venta y comercialización de bienes en Guatemala...*”<sup>121</sup>, en este caso el hecho generador del impuesto lo constituye, según el artículo 10 de la **LAT** “...*la obtención de rentas provenientes de actividades lucrativas realizadas con carácter habitual u ocasional por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifican en este libro, residentes en Guatemala...*”<sup>122</sup> en tanto que las actividades inmobiliarias realizadas por personas jurídicas a quienes el Código de Comercio reputa comerciantes, tienen por finalidad el lucro, entonces se concluye que debe pagar ISR de acuerdo con lo establecido en el Régimen de las Actividades Lucrativas.

Las exenciones objetivas que establece el artículo 11 de la ley en referencia (comunes a ambos sub regímenes) no aplican al presente caso, porque la actividad constructora de viviendas y su comercialización no aparecen en dicha norma.

---

<sup>119</sup> “**Concepto de residente. Artículo 6.** Se considera residente para efectos tributarios: ...3. Se consideran residentes en territorio nacional las personas jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, que cumplan con cualquiera de las situaciones siguientes: a) Que se hayan constituido conforme a las leyes de Guatemala. b) Que tengan su domicilio social o fiscal en el territorio nacional. c) Que tengan su sede de dirección efectiva en territorio nacional. A estos efectos, se entiende que una persona jurídica, ente o patrimonio que se especifique en este libro, tiene su sede de dirección efectiva en territorio nacional, cuando en él se ejerza la dirección y el control del conjunto de sus actividades.” *Ibíd.* Artículo 6.

<sup>120</sup> *Ibíd.* Artículo 10.

<sup>121</sup> *Ibíd.* Artículo 4 numeral 1) inciso a).

<sup>122</sup> *Ibíd.* Artículo 10 numeral 1).

Además de lo expuesto, se especifica en el artículo 15 de la **LAT**, y para lo cual se sintetiza en lo conducente, que deben tributar conforme al Régimen de las Actividades Lucrativas todas las rentas del capital inmobiliario provenientes de arrendamiento, subarrendamiento, así como de la constitución o la cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles, obtenidas por personas jurídicas residentes en Guatemala, cuyo giro habitual sea dicha actividad<sup>123</sup>.

Es decir, que también el arrendamiento, como actividad inmobiliaria, está gravada conforme al Régimen de las Actividades Lucrativas, el cual tiene dos sub regímenes: el primero sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, y el segundo es el Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. La ley indica que los dos anteriores son regímenes; sin embargo, a criterio de la autora del presente documento, se hará referencia a ellos como “sub regímenes” a efectos de precisar que ambos forman parte del Régimen de las Actividades Lucrativas.

Para inscribirse a cualquiera de los sub regímenes, señala la **LAT** que el contribuyente debe hacer de conocimiento de la SAT en cuál desea registrarse, ya que de lo contrario será dicha institución la que lo inscriba en el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas. Además, cualquier cambio deberá ser solicitado previamente a la SAT, y en caso lo autorice aplicará para el nuevo período anual de liquidación; caso contrario, habrá una sanción<sup>124</sup>.

La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda que se dedica a la promoción inmobiliaria tiene un *Régimen fiscal especial* dentro del sub régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, el cual permite la deducción de costos y gastos establecidos en la ley, lo cual resulta atractivo para el contribuyente.

La **LAT** contempla en el artículo 34 de manera específica a aquellos contribuyentes que se dedican a actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o

---

<sup>123</sup> Congreso de la República. Decreto 10-2012 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 15.

<sup>124</sup> *Ibíd.* Artículos 50 y 51.

de terceros, cuyas operaciones generadoras de renta comprenda más de un período de liquidación<sup>125</sup>, dentro del sub régimen de las Utilidades de Actividades Lucrativas.

Para efectos del cálculo de la base imponible del período correspondiente, deben regirse por las normas que establece dicho artículo (el cual también señala los costos y gastos deducibles correspondientes), el que a su vez da la opción de utilizar dos métodos y hace la distinción de la calidad con que actúa el contribuyente respecto al terreno, si está construyendo en un inmueble propio o de tercero. Según la **LAT** el método que elija el contribuyente sólo puede ser cambiado con la autorización previa de la SAT, y registrará a partir del período de liquidación inmediato siguiente<sup>126</sup>.

Además de lo anterior, la **LAT** impone obligaciones adicionales para las constructoras, las cuales en síntesis son que además de presentar los documentos de respaldo del artículo 40, debe enviar juntamente con la declaración anual, la programación de la obra al iniciar un proyecto; y en el período de liquidación final de dicho proyecto, deberá enviar la integración final de los costos y gastos del proyecto<sup>127</sup>.

Sin lugar a duda, los costos y gastos deducibles establecidos en el artículo 34 de la **LAT** representan ventajas para el contribuyente, con lo cual podrá mantener un margen de rentabilidad adecuado. Para aquellos desarrolladores de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades que se constituyan conforme al régimen de copropiedad, condominio o similar<sup>128</sup>, existe lo que la misma ley denomina como un tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios.

Los desarrolladores de proyectos inmobiliarios indicados en el párrafo que antecede están facultados por la ley para *“constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios, tales como mantenimiento, agua o*

---

<sup>125</sup> *Ibíd.* Artículo 34.

<sup>126</sup> *Loc. Cit.*

<sup>127</sup> *Loc. Cit.*

<sup>128</sup> *Ibíd.* Artículo 35 “A”.

*conservación de áreas comunes, entre otros*".<sup>129</sup> El tratamiento especial a que se refiere la ley consiste en que no estará sujeto al ISR, el monto de suscripción, asignación o traslado de acciones o participaciones sobre aquellas entidades de prestación de servicios, siempre y cuando dicho monto no exceda del 30% del valor total del proyecto inmobiliario; en caso de que exceda, se tomará como renta gravada de conformidad con este régimen. Como se estudiará más adelante, ese 30% está afecto a otro impuesto: el Impuesto del Timbre Fiscal.

El tipo impositivo aplicable a este sub régimen es del 25% (para 2013 fue del 31% y el 2014 de 28%)<sup>130</sup>. El período de liquidación del ISR es anual (del uno de enero al 31 de diciembre), y el contribuyente inscrito en el sub régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas está sujeto a pagos trimestrales, su fundamento son los artículos 37 y 38 de la LAT. La determinación del impuesto en el sub régimen indicado está contenida en el artículo 39, en el 40 se regula la documentación de respaldo a la declaración jurada de renta, el 41 y 42 otras obligaciones.

El contribuyente que únicamente se dedica a la compraventa de los bienes inmuebles destinados a viviendas tiene la capacidad de optar a inscribirse ya sea en el sub régimen de Utilidades sobre Actividades Lucrativas o en el denominado Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. En este último caso, para efectos del cálculo de la renta imponible se deduce de la renta bruta las rentas exentas (que para el caso de las inmobiliarias de viviendas no aplica ninguna); a dicha renta imponible se le aplica el tipo impositivo de acuerdo con los rangos establecidos en el artículo 44 de la Ley de Actualización Tributaria:

- Renta imponible mensual de Q. 0.00 a Q. 30,000.00, no se paga ningún importe fijo pero el tipo impositivo es del 5% sobre la renta imponible.

---

<sup>129</sup> *Ibíd.* Artículo 35 "A".

<sup>130</sup> *Ibíd.* Artículo 36.

- Renta imponible de Q. 30,000.01 en adelante, se paga un importe fijo de Q. 1,500.00 y un tipo impositivo del 7% sobre el excedente de Q. 30,000.00.<sup>131</sup>

La **LAT** señala que el período de liquidación del impuesto es mensual (por lo que debe presentar declaración jurada mensual) y la forma de pago es por lo general mediante retención efectuada por los agentes de retención, salvo que el contribuyente solicite autorización para realizar el pago directamente a la SAT.<sup>132</sup>

Todo lo referente a los agentes de retención y la obligación de retener está establecido en los artículos 47 y 48 de la precitada ley; al respecto, es importante destacar que si la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda está inscrita en este sub régimen, la ley lo considera un agente de retención, por lo tanto al momento de extender la respectiva factura a su cliente tiene la obligación de retener.

En conclusión, el ISR grava las rentas (índice directo de capacidad contributiva) obtenidas en territorio guatemalteco (aunque existen en la ley algunos indicios de la renta mundial) y las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda deben tributar conforme al Régimen de las Actividades Lucrativas y dependiendo de la actividad específica a que se dedica así será su inscripción en alguno de los dos sub regímenes existentes, en el caso de aquellas que se dediquen a la promoción inmobiliaria (que por lo tanto realizan actividad de construcción), tributarán de acuerdo al “Régimen sobre las Utilidades de las Actividades Lucrativas” y cuando se dedique a la compraventa puede elegir entre aquellos. En cualquier caso, la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda es contribuyente del ISR en virtud de la renta que obtiene como resultado de su actividad económica.

A manera de retomar el tema del origen de la renta, se estudió que la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala está sujeta al pago del ISR de conformidad con el régimen de las Rentas de Actividades Lucrativas.

---

<sup>131</sup> *Ibíd.* Artículo 44.

<sup>132</sup> *Ibíd.* Artículos 45, 46 y 49.

Como segundo punto, es importante destacar que cuando los bienes inmuebles están sub valuados se debe proceder a la revaluación, y al respecto de acuerdo al artículo 84 numeral 3 inciso b) iii) de la **LAT**, se gravaba dicha revaluación como Renta de Ganancias de Capital y por lo tanto había que pagar también ISR. Sin embargo, la **Cámara del Agro de Guatemala** presentó una acción de inconstitucionalidad en contra de dicho artículo por considerar que violaba los artículos constitucionales que consagran el principio de seguridad jurídica al gravar la revaluación de bienes inmuebles sin que existiera algún tipo de transacción económica de por medio (hecho generador del tributo), o sea sin que se generara renta o ingreso alguno sino que realmente es una actualización o una justipreciación del bien inmueble, además que el tipo impositivo del 10% era injusto<sup>133</sup>.

La **CC** consideró que el ISR se estructura sobre la base de ingresos de los contribuyentes y que cuando ocurre de esa manera, *“la equidad y justicia tributaria imponen que la percepción de esos ingresos sean reales y no ficticio, pues de no ser así, los impuestos podrían constituirse en la búsqueda del cumplimiento de pago de la carga impositiva, todo ello en detrimento de la prohibición contenida en el segundo párrafo del artículo 243”*<sup>134</sup>.

En virtud de lo anterior, la revaluación de los bienes inmuebles no está gravada por el ISR y aunque es un acto voluntario revaluar un inmueble, el no hacerlo y documentar una compraventa a un valor inferior del real, puede generar consecuencias penales (defraudación tributaria y lavado de dinero).

## **2.2.5 Impuesto de Solidaridad**

El Impuesto de Solidaridad (ISO) es un tipo de tributo cuya naturaleza es ser extraordinario y que tiene como antecedentes los siguientes impuestos:

---

<sup>133</sup> Corte de Constitucionalidad. Expediente 293-2013. Fecha de sentencia: 04/08/2015.

<sup>134</sup> *Loc. Cit.*

- Impuesto Extraordinario y de Emisión de Bonos del Tesoro Emergencia.
- Impuesto a las Empresas Mercantiles y Agropecuarias.
- Impuesto de Solidaridad Extraordinario y Temporal.
- Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz.

Otra particularidad del ISO es que se creó como un impuesto temporal, hasta que se promulgara una ley de modernización del Impuesto Sobre la Renta; posteriormente se convirtió en un impuesto con carácter permanente.

El ISO surgió con el Decreto 73-2008 del Congreso de la República, **Ley del Impuesto de Solidaridad** bajo las consideraciones de la necesidad de observar el principio de solidaridad y la necesidad de fortalecer la recaudación tributaria para destinarla a la inversión social<sup>135</sup>.

Después de la exposición de una contextualización general sobre el ISO, es importante saber cuál es la implicación que tienen las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda para con este impuesto. El artículo 1 de la **Ley del ISO** establece que están sujetas, y para el caso que interesa en esta investigación, *“las personas jurídicas... que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos”*<sup>136</sup>. De lo anterior se desprenden como características del Impuesto de Solidaridad las siguientes: impuesto directo, territorial, no personal, periódico y objetivo.

El contribuyente es la persona jurídica, en este caso la sociedad anónima y el responsable de cumplir con las obligaciones es su representante legal. Esto se encuentra regulado en los artículos 25 y 26 del Código Tributario. Sin embargo, es preciso analizar cada una de las sociedades anónimas ya que no todas tienen que cumplir con el pago de este impuesto ya que el primer supuesto es que obtengan un

---

<sup>135</sup> Congreso de la República. Decreto 73-2008 y sus reformas. *Ley del Impuesto de Solidaridad*. Guatemala, 21 de noviembre de 2008, sancionado el 8 de diciembre de 2008. Considerandos I y II.

<sup>136</sup> Congreso de la República. Decreto 73-2008 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 1.

margen bruto superior al 4% de sus ingresos brutos; la segunda condición es que no se encuentre entre los sujetos exentos establecidos en el artículo 4 de la **Ley del ISO**<sup>137</sup> que en este caso sería:

- Sujetos pasivos de este impuesto que inicien actividades empresariales, durante los primeros cuatro trimestres de operación.
- Las personas jurídicas afectas al ISR de conformidad con el Régimen Opcional Simplificado sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.
- Los contribuyentes que, a partir de la vigencia del ISO incurran en pérdidas de operación durante dos años consecutivos.

Otra característica del ISO es que se puede acreditar al ISR y viceversa, e incluso ser considerado como un gasto deducible para efectos del ISR, en los términos del artículo 11 de la Ley del ISO.

El período impositivo de este impuesto es trimestral, la base imponible la constituye la que sea mayor entre: a) la cuarta parte del monto del activo neto; o, b) la cuarta parte de los ingresos brutos, salvo que el activo neto sea más de cuatro veces sus ingresos brutos se calculará según el inciso b). El tipo impositivo del impuesto es del uno por ciento de conformidad con la **Ley del ISO**<sup>138</sup>.

## 2.2.6 Impuesto Único Sobre Inmuebles

Este impuesto fue establecido por el Decreto 15-98 del Congreso de la República, **Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI)**, el cual establece en el artículo 3 que el objeto de dicho impuesto *“recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones,*

---

<sup>137</sup> *Ibíd.* Artículo 4 incisos c), f) y g).

<sup>138</sup> *Ibíd.* Artículos 6, 7 y 8.



*instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes...*<sup>139</sup>.

Entonces, en un primer momento es importante destacar que la propiedad inmueble (bienes inmuebles) objeto del giro del negocio de las sociedades anónimas de marras, es materia imponible del IUSI. Por otro lado, el artículo 1 de la ley precitada establece que es un *“impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República”*.<sup>140</sup> De ahí se desprenden como características propias del IUSI que es directo, real y objetivo, territorial, local, continuo y progresivo.

La ley establece que son sujetos pasivos del impuesto en calidad de contribuyentes las personas propietarias o poseedoras de bienes inmuebles, en este sentido, trasladando este imperativo legal al plano inmobiliario de vivienda, se pueden identificar dos escenarios: el primero se configura cuando la sociedad anónima se dedica a la construcción de vivienda y se queda con los inmuebles mientras los vende (ya sea con la vivienda incorporada o únicamente el terreno) en ese caso está obligada como contribuyente al pago del impuesto.

El segundo escenario es aquel en el cual la sociedad anónima no se dedica a la construcción de viviendas, sino únicamente se dedica a la negociación, a través de la compraventa o del arrendamiento de los inmuebles. En este caso, mientras estén los inmuebles en posesión de dicha persona jurídica entonces la ley lo reputa como contribuyente, *contrario sensu* cuando lo transmite entonces será el nuevo propietario o el arrendatario, en su caso, quien tenga la responsabilidad frente al fisco.

Con relación a la base imponible, parafraseando lo que establece el artículo 4 de la **Ley del IUSI**<sup>141</sup> se destaca que...a efectos de determinar la base impositiva debe considerarse el valor del terreno, también el de las estructuras, construcciones e

---

<sup>139</sup> Congreso de la República. Decreto 15-98. *Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles*. Guatemala, 26 de febrero de 1998, sancionado el 13 de marzo de 1998. Artículo 3.

<sup>140</sup> *Ibíd.* Artículo 1.

<sup>141</sup> *Ibíd.* Artículo 4.

instalaciones adheridas permanentemente y sus mejoras, entre otros... en ese sentido, y también del análisis del artículo 5, el valor en matrícula fiscal es la pauta o base para calcular el impuesto a pagar; si la actualización del valor fiscal de un bien es menor al que está consignado en matrícula fiscal, entonces se toma el valor de esta última.

El tema del valor en matrícula fiscal del inmueble ha generado controversias, ya que debe tomarse en cuenta que en ocasiones las municipalidades (encargadas de la gestión de este impuesto) hacen uso de la facultad que le concede la ley para actualizar el valor fiscal del bien<sup>142</sup>, y no siempre se ajusta a lo establecido en el Manual de Valuación Inmobiliaria emitido por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (Dicabi) del Ministerio de Finanzas Públicas, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la ley del IUSI.

La ley establece que el manual técnico debe actualizarse cada cinco años; sin embargo, el más reciente es el **Manual de Valuación Inmobiliaria** de agosto de 2005, autorizado por el Acuerdo Ministerial 21-2005<sup>143</sup> y contiene... fundamentos teóricos y las guías prácticas para aplicarlo, las formas de valuación de territorios urbanos y rurales<sup>144</sup>.

Los procedimientos establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria para la valuación respectiva, han sido aprobados por los Concejos Municipales de los

---

<sup>142</sup> **“Artículo 5. Actualización del valor fiscal.** El valor de un inmueble se determina: 1. Por autoavalúo presentado por 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.” Lo anterior tiene una excepción, contenida en el artículo 7. Congreso de la República. Decreto 15-98. *Op. Cit.* Artículo 5.

<sup>143</sup> Ministerio de Finanzas Públicas. Acuerdo Ministerial 21-2005. Guatemala, 9 de septiembre de 2005. Artículo 1.

<sup>144</sup> Ministerio de Finanzas Públicas. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (Dicabi). *Manual de Valuación Inmobiliaria*. Guatemala, Centroamérica. Agosto 2005. Página 1.

municipios de: Guatemala<sup>145</sup>, Santa Lucía Cotzumalguapa<sup>146</sup>, Oratorio<sup>147</sup>, Santa Catarina Pinula<sup>148</sup> y Mixco<sup>149</sup>.

La revaluación de los inmuebles (por autoavalúo<sup>150</sup>), tal y como se expuso en los apartados precedentes, tiene incidencia en el tema fiscal. Al respecto, tiene consecuencias directas en la base imponible del IUSI y por ende en el pago de dicho impuesto.

Otras formas de actualizar el valor fiscal puede ser determinado por avalúo técnico practicado por valuador autorizado por la Dicabi a requerimiento del propietario; y por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar la enajenación o la transferencia por cualquier título de bienes inmuebles<sup>151</sup>, que para efectos del presente documento es por medio de la compraventa. En todo caso el valor del avalúo no puede ser menor que el registrado en la matrícula fiscal.

El tipo impositivo del IUSI es progresivo y está regulado en el artículo 11 de la **Ley del IUSI**. La determinación del impuesto la hace Dicabi o las municipalidades (estas últimas por medio de la delegación que hace el Ministerio de Finanzas Públicas a través de acuerdos ministeriales); el período impositivo es anual pero el pago se divide en cuotas trimestrales.

---

<sup>145</sup> Por medio del Acuerdo COM-026-07 del Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, de fecha 12 de noviembre de 2007.

<sup>146</sup> Por medio del punto resolutivo décimo el cual consta en el Acta número 46-2008 de la sesión pública ordinaria del Concejo Municipal de Santa Lucía Cotzumalguapa, Escuintla del 3 de junio de 2008. consignada en el Libro de Actas de Sesiones Municipales.

<sup>147</sup> Por medio de los puntos resolutivos quinto y sexto que constan en el Acta número 44-2014 del 26 de noviembre de 2014, consignada en el Libro número 26 de Actas de Sesiones del Concejo Municipal de Oratorio, Santa Rosa.

<sup>148</sup> Por medio del punto resolutivo décimo de la sesión ordinaria del Concejo Municipal de Santa Catarina Pinula, Guatemala que consta en el Acta número 46-2011 del 1 de diciembre de 2011.

<sup>149</sup> Por medio del punto resolutivo quinto el cual consta en el Acta número 80-2012 de la sesión pública extraordinaria del Concejo Municipal de Mixco, Guatemala del 5 de julio de 2012.

<sup>150</sup> Congreso de la República. Decreto 15-98. *Op. Cit.* Artículos 5 y 6.

<sup>151</sup> *Ibíd.* Artículo 5.

## 2.2.7 Impuesto al Valor Agregado

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) está regulado en Guatemala por el Decreto 27-92 del Congreso de la República, y principalmente es un tipo de tributo cuya materia imponible es el consumo (índice indirecto de capacidad contributiva).

Entre las características de este impuesto se encuentran: es plurifásico, no acumulativo, indirecto, real, instantáneo, proporcional y territorial.

La **Ley del Impuesto al Valor Agregado** establece que para efectos del control de los contribuyentes del IVA llevará un registro con base en el Número de Identificación Tributaria (NIT) que se asigna a cada uno de ellos. El tipo impositivo del IVA es del 12% sobre la base imponible, y dicha tarifa debe estar incluida en el precio de venta de los bienes o el valor de los servicios.<sup>152</sup> El período impositivo es mensual.

Los deberes formales del contribuyente del IVA son, según la ley de dicho impuesto: extender factura (artículo 29); llevar un registro por medio de los libros de compras y servicios recibidos, y el de ventas y servicios prestados (artículo 37); llevar cuenta especial de débitos y créditos fiscales (artículo 38), extender factura especial por cuenta del vendedor (artículo 52). En caso de incumplimiento existen sanciones de conformidad con la ley.

El hecho generador del IVA, regulado en el artículo 3 de su ley, es amplio ya que existen varias actividades que pueden crear la obligación tributaria. Sin embargo, para efectos del presente trabajo de investigación, interesa: la aportación de bienes inmuebles a sociedades; la primera venta de bienes y el arrendamiento de bienes inmuebles.

En el IVA también existen los siguientes regímenes:

---

<sup>152</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Ley del Impuesto al Valor Agregado*. Guatemala, 9 de abril de 1992, sancionado el 7 de mayo de 1992. Artículos 26 y 10.

- Régimen del pequeño contribuyente.
- Régimen normal o general.
- Régimen de vehículos.
- Régimen de bienes inmuebles.

En el presente trabajo de investigación, dada la naturaleza de los hechos generadores que dan nacimiento a la obligación tributaria del IVA, se analizarán únicamente los regímenes de “bienes inmuebles” y el “normal o general”.

Una sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda puede adquirir las viviendas, en concepto de activos corrientes, ya sea mediante la aportación<sup>153</sup> que los accionistas realizan hacia la sociedad, también por la compra de dichos inmuebles, o por la construcción de los mismos. En ese sentido se analizan a continuación cada una de ellas:

La aportación de los bienes inmuebles (viviendas) a la sociedad anónima es según el Código de Comercio una “aportación no dineraria” que pueden realizar los accionistas de acuerdo con lo que establezcan en la escritura constitutiva, los bienes aportados en este caso tienen la finalidad de ser vendidos con posterioridad, como parte del giro de la sociedad.

En materia tributaria, se regula por el Régimen de Bienes Inmuebles, y la **Ley del IVA** establece que es un hecho generador del IVA “10) *La aportación de bienes inmuebles*

---

<sup>153</sup> **“Aportaciones no dinerarias.** Los bienes que no consistan en dinero, aportados por los socios, pasan al dominio de la sociedad, sin necesidad de tradición y se detallarán y justificarán en la escritura constitutiva o en el inventario previamente aceptado por los socios, el que deberá protocolizarse. Si por culpa o dolo se fijare un avalúo mayor del verdadero, los socios responderán solidariamente en favor de terceros y la sociedad, por el exceso del valor que hubiere asignado y por los daños y perjuicios que resulten, quedando asimismo obligados a reponer el faltante. Son admisibles como aportaciones los bienes muebles o inmuebles, las patentes de invención, los estudios de prefactibilidad y factibilidad, los costos de preparación para la creación de empresa, así como la estimación de la promoción de la misma, siempre que fueren expresamente aceptados en su justipreciación, conforme lo establece el primer párrafo. No es válida como aportación la simple responsabilidad por un socio. Los socios quedan obligados al saneamiento de lo que aporten a la sociedad.” Congreso de la República. Congreso de la República. Decreto 2-70 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 27.

a sociedades, al tenor de lo establecido en el numeral 3 literal d) del artículo 7 de esta ley.”<sup>154</sup>, por lo tanto si los accionistas realizan aportaciones de inmuebles destinados a la vivienda, para ser comercializados, a la sociedad anónima, esa transferencia de dominio en principio está sujeta al pago del IVA.

No obstante lo anterior, el artículo 7 de la ley precitada establece que “*la transferencia de dominio de bienes muebles e inmuebles en los casos siguientes: ...d) La aportación de inmuebles a sociedades*”.<sup>155</sup>, está exenta del IVA, pero hace la acotación en el párrafo siguiente del mismo artículo, donde señala que la aportación de inmuebles a sociedades, cuando el inmueble a aportar sea todo o parte de un inmueble previamente aportado a una sociedad que se dedique al desarrollo inmobiliario, no está exenta<sup>156</sup>.

Dicha disposición fue introducida por las reformas contempladas en el Decreto 20-2006, el cual contiene las “*Disposiciones legales para el fortalecimiento de la Administración Tributaria*”, ya que anteriormente gozaban de exención los aportes a sociedades civiles y mercantiles, lo que en algún momento creó las condiciones para que se desarrollaran comportamientos elusivos por parte de los potenciales contribuyentes.

En virtud de la condición que establece la ley para beneficiar a la sociedad de la exención por la aportación del bien inmueble, es necesario que se haga una investigación del historial de la propiedad que los accionistas desean aportar a la sociedad anónima con giro inmobiliario, ya que de esta manera se tendrá la certeza sobre la aplicación o no de este beneficio fiscal. Adicionalmente el aportante deberá cumplir con la declaración jurada que establece la **Ley del IVA**, la cual se debe hacer en la escritura pública en la cual conste el aporte del inmueble o en acta notarial e indicará que el bien a aportar cumple con las condiciones establecidas en la ley para gozar de dicha exención<sup>157</sup>.

---

<sup>154</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 3 numeral 10.

<sup>155</sup> *Ibíd.* Artículo 7.

<sup>156</sup> *Ibíd.* Artículo 7 numeral 3.

<sup>157</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 7 numeral 3.

En caso de que la aportación no esté exenta, se debe cumplir con el pago del impuesto. Para tal efecto es indispensable fijar la base imponible, la cual según la **Ley del IVA** es el valor del inmueble que un valuador autorizado debe estimar<sup>158 159</sup>; lo recomendable es que, si el inmueble ya fue valuado, se realice previo a la aportación, un nuevo avalúo del bien para que su valor y por ende el de la aportación corresponda a la realidad.

El nuevo avalúo tiene las siguientes ventajas: da certeza al accionista que realice la aportación, ya que tiene participación societaria en lo equivalente al valor de su aporte; también se evita que se le asigne un valor superior al real, y que por lo tanto exista responsabilidad por esa sobrevaloración. Y, la desventaja es que tiene impacto para la fijación de la base imponible del IVA y del IUSI. En todo caso, es importante que los abogados y notarios corporativos tengan la capacidad de informar esto a sus clientes para que ellos finalmente tomen la decisión que resulte más de conformidad con la ley, ya que de no hacerse se incurre en delitos como defraudación tributaria y lavado de dinero u otros activos.

El avalúo del inmueble conlleva una obligación para que surta los efectos registrales correspondientes, y es que se incluya como atestado del testimonio de la escritura pública donde consta la aportación, la copia autenticada del avalúo emitido por el valuador autorizado<sup>160</sup>.

A la base imponible se le aplica el tipo impositivo que ya se indicó previamente que es del 12%, el resultado es la cuota del impuesto; más adelante se explicará el tema del crédito fiscal que aplica en el presente caso.

La venta de bienes inmuebles genera obligaciones tributarias, en el caso del IVA, otro hecho generador lo constituye la primera venta de bienes inmuebles<sup>161</sup> (viviendas)

---

<sup>158</sup> *Ibíd.* Artículo 56.

<sup>159</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 5-2013. *Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado*. Guatemala, 4 de enero de 2013. Artículo 8.

<sup>160</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 56.

<sup>161</sup> *Ibíd.* Artículo 3 numeral 8.

según lo establece el artículo 3, numeral 8) de la **Ley del IVA** y está sujeto al Régimen de Bienes Inmuebles.

Al respecto, la ley del IVA no contiene la definición de qué se entiende por primera venta de bienes inmuebles, sino que se encuentra establecida en el artículo 6 del Acuerdo Gubernativo 5-2013, **Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado** que estipula: *“La primera venta o permuta de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 3 numeral 8 de la Ley, es la operación traslativa de dominio del bien inmueble que se efectúe después de la primera inscripción de dominio del mismo, que se regula en el artículo 1130<sup>162</sup> del Decreto 106 del Jefe de Gobierno de la República, Código Civil, que conste en los libros correspondientes del Registro General de la Propiedad”*.<sup>163</sup> La primera venta de vivienda (considerada así a aquella cuya inscripción será la inmediatamente posterior a la que consta en el RGP como inscripción de propiedad) está afecta al pago del IVA de conformidad con lo dispuesto en la ley respectiva.

El hecho de que desde el Organismo Ejecutivo, por medio de un reglamento, se delimite el hecho generador a que se refiere el párrafo anterior, implica una violación al principio legalidad tributaria, ya que todas las bases de recaudación y por ende los elementos esenciales del tributo, que incluye la estricta delimitación del hecho generador, deben estar en ley en virtud de la potestad normativa tributaria (originaria) que tiene el Congreso de la República, y no vía reglamentaria como en el presente caso. Además, por medio de la definición que da el reglamento de marras, se da lugar a que se aplique la ley tributaria retroactivamente (al hacer referencia a las primeras inscripciones de dominio), con base en criterios registrales, en igual sentido lo ha formulado la Corte de Constitucionalidad, tal como se verá en el tema del Impuesto del Timbre Fiscal. Este es un tema que ha generado diversas posturas.

---

<sup>162</sup> **“Artículo 1130.** *La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien...*” Jefe de Gobierno. *Op. Cit.* Artículo 1130.

<sup>163</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 5-2013. *Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado*. Guatemala, 4 de enero de 2013. Artículo 6.



Actualmente tanto la SAT como el Registro de la Propiedad mantienen un criterio uniforme en cuanto a la determinación del impuesto al pagar, ya que la postura oficial se refiere a que revisan todo el historial de la finca para establecer si existe alguna compraventa en dicho historial, de ser así aplican el criterio que debe pagarse el Impuesto de Timbres Fiscales, de lo contrario, se estaría refiriendo a una primera venta y por lo tanto habría que efectuar el pago correspondiente al IVA.<sup>164</sup>

Sin embargo, hay algunos operadores que no siguen el criterio citado en el párrafo anterior, sino que se basan en que si en el historial de la finca existe una compraventa inmediata anterior a la que se pretende inscribir, entonces aplican el Impuesto de Timbres Fiscales, en caso contrario el IVA.

En las ventas de inmuebles destinados a la vivienda, existe un beneficio fiscal, de acuerdo con lo que establece el artículo 7 numeral 12 de la **Ley del IVA** que hace referencia a la exención de la venta de vivienda con un máximo de 80 metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de Q. 250,000.00. Para que opere esta exención además de cumplir con dichas condiciones, el adquiriente deberá acreditar que él y su núcleo familiar<sup>165</sup> carecen de vivienda propia o de otros inmuebles, lo que deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva<sup>166</sup>.

En caso no sea procedente la exención, es necesario determinar la base imponible, la cual está constituida por *“el precio de venta o permuta o el que consta en la matrícula fiscal, el que sea mayor”*.<sup>167</sup> A dicha base se le aplica el tipo impositivo del 12% y el resultado es la cuota del impuesto.

---

<sup>164</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia. Ex Registradora Sustituta del Registro General de la Propiedad. 16 de febrero de 2016.

<sup>165</sup> **“Artículo 7. Venta exenta de viviendas y lotes.** ... se entenderá por núcleo familiar el conjunto formado por el padre, la madre y los hijos solteros, así como el conjunto formado por un hijo casado y su padre o madre soltera. En circunstancias especiales, que se acrediten documentalmente y para ese caso en particular, la Administración Tributaria podrá establecer otra conformación del núcleo familiar.” Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 5-2013. *Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado*. Guatemala, 4 de enero de 2013. Artículo 7.

<sup>166</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 3 numeral 8.

<sup>167</sup> *Ibíd.* Artículo 56.

En este apartado es importante destacar el tema de la “Bancarización”, como resultado de lo establecido en el Decreto 20-2006, Disposiciones legales para el fortalecimiento de la Administración Tributaria.

La bancarización, a criterio de la autora del presente trabajo, se refiere al uso de medios dispuestos por las instituciones bancarias para el pago de obligaciones contraídas como consecuencia de un contrato.

En caso que la inmobiliaria venda un inmueble a un contribuyente del IVA, la ley estipula que el pago del IVA (siempre que el monto sea superior a Q. 30,000.00) debe realizarse por cualquier medio que faciliten los bancos del sistema; en dicho medio debe individualizarse a quien vende los bienes (en este caso la inmobiliaria), dichos medios incluye tarjeta de crédito, débito o similares y se debe formalizar en escritura pública.<sup>168</sup> El hecho de que el contrato deba celebrarse en escritura pública obedece a una doble razón: la primera es que por tratarse de un bien registrable<sup>169</sup>, la segunda obedece a que en dicho contrato se individualiza a los contratantes y el medio de pago empleado para concretar el negocio jurídico creando mayor certeza jurídica.

En el mismo sentido que la disposición indicada en el párrafo anterior opera cualquier transacción que realice la inmobiliaria con sus proveedores (ya sea por compra de los bienes o por compra de materiales para su construcción), si supera los Q. 30,000.00, deberá efectuar el pago por un medio bancario para así respaldar los costos y gastos deducibles o constituyan créditos fiscales y demás egresos tributarios.

La SAT reconoce el derecho al crédito fiscal con el objeto de compensar el IVA que el contribuyente ha soportado con el que efectivamente debe pagar. Para tal efecto, se debe cumplir con lo siguiente: documentar el crédito fiscal de acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo 18 de la ley del IVA; el crédito fiscal tiene que

---

<sup>168</sup> Congreso de la República. Decreto 20-2006. *Disposiciones legales para el fortalecimiento de la Administración Tributaria*. Guatemala, 6 de junio de 2006, sancionado el 20 de junio de 2006. Artículo 20.

<sup>169</sup> Jefe de Gobierno. *Op. Cit.* Artículo 1576.

estar vinculado con el proceso productivo del contribuyente (artículo 16), en este caso de la actividad inmobiliaria de vivienda; debe estar anotado en los libros y ser reportado a la SAT por medio de la declaración mensual (sin embargo, es posible hacerlo dentro de los dos meses siguientes).

Al formular la determinación del impuesto a pagar, se toman en consideración los créditos y débitos fiscales.

Como una consideración general, cuando se trata de compraventa de inmuebles, según la **Ley del IVA** los Registros Públicos tienen la obligación de exigir la presentación del documento en que conste el pago del IVA, cuando corresponda, y el Registro General de la Propiedad, además, debe exigir la presentación del recibo de pago que corresponda al último trimestre vencido del IUSI, requisito sin el cual el RGP no va a operar hasta que se subsane.<sup>170</sup> La inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad es un efecto propio del contrato de compraventa de un bien inmueble, por lo que se considera que la disposición contenida en el artículo 57 “A” de la ley del IVA riñe con lo establecido en el artículo 680 del Código de Comercio, ya que de conformidad con esta norma los efectos de los contratos y actos mercantiles no se perjudican ni suspenden por el incumplimiento de las leyes fiscales, sin perjuicio de las sanciones que tales leyes impongan a los responsables<sup>171</sup>.

Actualmente en el RGP no se está exigiendo la acreditación del pago del IUSI para efectos de inscripción; sin embargo, lo que sí hacen los operadores de la SAT es verificar la base de datos que ellos tienen de las municipalidades y de Dicabi para corroborar que la base imponible del impuesto sea la correcta. En los casos de aquellos inmuebles que no tienen matrícula fiscal en Dicabi, la SAT suspende el trámite y establecen un valor. Esto puede dar lugar a arbitrariedades ya que la ley establece la forma de determinar la base imponible para el cálculo de los impuestos.

---

<sup>170</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 57 “A”.

<sup>171</sup> Congreso de la República. Decreto 2-70 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 680.

Finalmente procede hacer el estudio del IVA con relación al arrendamiento de bienes inmuebles, el cual es también un hecho generador del Impuesto al Valor Agregado<sup>172</sup> y se rige por el Régimen General o Normal del IVA. La ley define este régimen así: *“régimen mensual en el que el contribuyente determina su obligación tributaria y paga el impuesto, tomando en cuenta la diferencia entre el total de débitos y el total de créditos fiscales generados en cada período impositivo”*<sup>173</sup>.

La base imponible se establece de acuerdo con lo regulado por el artículo 13 de la **Ley del IVA**. Dicha norma señala que la base imponible en el arrendamiento de bienes inmuebles es el valor de la renta (al cual debe adicionarse el valor de los recargos financieros, si los hubiere).<sup>174</sup>

A la base imponible se le aplica el tipo impositivo que es del 12%, lo cual dará la cuota del impuesto. Sin embargo, en este régimen también aplica el tema de la compensación entre créditos y débitos fiscales, por lo que el resultado de tal operación es lo que se tiene que reportar a la Administración Tributaria.

En conclusión, se logra establecer que el IVA es un impuesto indirecto que grava el consumo, y en el caso de las inmobiliarias es importante tomar en cuenta los distintos hechos generadores para formular una correcta determinación de la obligación tributaria (lo que implica el aprovechamiento de los beneficios fiscales que apliquen).

### **2.2.8 Impuesto de Timbres Fiscales**

La **Ley del IVA** establece que *“...la segunda y subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título, tributarán conforme a la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos...”*<sup>175</sup>.

---

<sup>172</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 3, numeral 4.

<sup>173</sup> *Ibíd.* Artículo 50.

<sup>174</sup> *Ibíd.* Artículo 13.

<sup>175</sup> *Ibíd.* Artículo 7 numeral 12.

El impuesto de timbres fiscales está regulado en la *Ley del impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos* (Ley del timbre), Decreto 37-92 del Congreso de la República y el *Reglamento de la ley del impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos*, Acuerdo Gubernativo 4-2013.

Es un impuesto documental cuya materia u objeto imponible es el documento que contiene actos o contratos determinados en la ley (contratos civiles y mercantiles); sin embargo, para evitar la doble tributación entre IVA e impuesto del timbre, la misma **Ley del timbre** indica que los contribuyentes del IVA están afectos al pago del impuesto de timbres fiscales en los actos o contratos que celebren conforme a la ley pero siempre y cuando dichos actos y contratos no estén gravados con el IVA<sup>176</sup>, es decir que la segunda y subsiguientes transferencias de dominio de viviendas por cualquier título están sujetas al pago del Impuesto del Timbre Fiscal y no del IVA.

Otras características propias de este tributo son: es instantáneo porque se configura su hecho generador al emitir, suscribir u otorgar el acto o contrato; es directo, objetivo y real, territorial y proporcional.

El hecho generador del Impuesto del Timbre Fiscal se regula en el artículo 3 de la ley del timbre; sin embargo, para su comprensión global es necesaria la aplicación del principio de no sujeción y la interpretación conjunta de los artículos 2 y 3 de la ley precitada; además, a criterio de la autora del presente trabajo de investigación, debe agregarse el artículo 7 numeral 12 de la ley del IVA, el cual establece que está afecto al pago del Impuesto del Timbre Fiscal la segunda y subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título<sup>177</sup>.

En virtud de lo anterior debe comprenderse que la emisión, suscripción u otorgamiento de un contrato por el cual se realice la segunda o subsiguiente transferencia de

---

<sup>176</sup> Congreso de la República. Decreto 37-92 y sus reformas. *Ley del impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos*. Guatemala, 21 de mayo de 1992, sancionado el 22 de junio de 1992. Artículo 9.

<sup>177</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 7 numeral 12.

dominio, por cualquier título, de una vivienda, se está frente a la obligación tributaria de cumplir con lo estipulado en la ley del timbre.

La ley del timbre no desarrolla una definición de lo que se debe entender por *segunda y subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título*; tampoco lo hace con relación a la *segunda y subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles*, entre los cuales se podría realizar una interpretación analógica por contener elementos con común.

La definición de *segunda y subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles* está regulada en el Acuerdo Gubernativo 4-2013, que contiene el *Reglamento de la ley del impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos* (Reglamento de la ley del timbre). En este caso, al igual que lo expuesto en relación a la falta de delimitación del hecho generador en la ley del IVA, existe una violación al principio legalidad tributaria por las mismas razones expuestas en el apartado respectivo.

El **Reglamento de la ley del timbre** establece: “**Artículo 3. De la segunda y subsiguientes ventas de inmuebles.** Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 2, numeral 9 de la Ley, se consideran como segunda y subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles, las que consten en el Registro General de la Propiedad, después de la primera inscripción de dominio a cualquier título, operada en dicho registro, de conformidad con lo establecido en el artículo 1130 del Decreto Ley Número 106 del Jefe del Gobierno de la República, Código Civil...”<sup>178</sup>. Esta definición, a criterio de la autora del presente documento, debe aplicarse también al tema de las segundas y subsiguientes transferencias de dominio de viviendas, por ende habrá segunda y subsiguiente transferencia de dominio de vivienda después de la primera inscripción de propiedad o posesión que conste de esa vivienda en el RGP.

---

<sup>178</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 4-2013. *Reglamento de la Ley del impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos*. Guatemala, 4 de enero de 2013. Artículo 3.

La **CC** emitió una reserva interpretativa (atendiendo a la utilización de las sentencias de tipo interpretativo) dentro del expediente 317-2013. Al respecto manifestó que la segunda y subsiguiente venta o permuta de bienes inmuebles son las que “...*consten en el Registro General de la Propiedad, con posterioridad a la ‘primera inscripción’ registral, es decir, luego de la inscripción del título de propiedad o de posesión sin el cual no puede inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien... para el efecto del pago del impuesto en cuestión, el historial de las inscripciones registrales deberá reflejar el orden de esos contratos, sean ventas o permutas, indistintamente del orden de estos, debido a la regulación de la conjunción disyuntiva ‘o’ que separa dichos términos*”<sup>179</sup>.

El **Reglamento de la ley del timbre** estipula con relación a las exenciones que “...*A las transferencias de dominio de vivienda que cumplan con los requisitos en el artículo 7, numeral 12, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado*<sup>180</sup>, *se les aplicará la exención del Impuesto de Timbres Fiscales a que se refiere dicha disposición*”<sup>181</sup>. De las ventas de inmuebles destinados a la vivienda, existe un beneficio fiscal, de acuerdo con lo que establece el artículo 7 numeral 12 de la **Ley del IVA** que hace referencia a la exención de la venta de vivienda con un máximo de 80 metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de Q. 250,000.00. Para que opere esta exención además de cumplir con dichas condiciones, el adquirente deberá acreditar que él y su

---

<sup>179</sup> Corte de Constitucionalidad de Guatemala. Gaceta No. 112. Expediente 317-2013. Fecha de sentencia: 14/05/2014.

<sup>180</sup> Exención de la venta de vivienda con un máximo de 80 metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de Q. 250,000.00. Para que opere esta exención además de cumplir con dichas condiciones, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles, lo que deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva. Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 3 numeral 8.

<sup>181</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 4-2013. *Op. Cit.* Artículo 3.

núcleo familiar<sup>182</sup> carecen de vivienda propia o de otros inmuebles, lo que deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva<sup>183</sup>.

Según la **Ley del timbre**<sup>184</sup>, la base imponible del impuesto, en el caso de la segunda o subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles, lo constituye el mayor entre los siguientes valores:

- El consignado en la escritura pública, bajo juramento, por quien vende, permuta y adquiere.
- El establecido por un valuador autorizado.
- El inscrito por el contribuyente en la matrícula fiscal o municipal.

De conformidad con la **Ley del timbre**, la suscripción, asignación o traslado de las acciones a los adquirentes finales de las unidades de proyectos inmobiliarios de aquellas entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios, tales como mantenimiento, agua o conservación de áreas comunes, entre otros, hasta el 30% está afecto al pago del Impuesto del Timbre Fiscal.<sup>185</sup>

En este caso, a criterio de la autora del presente documento, la base imponible correspondiente es el valor de los actos o contratos que no podrá ser inferior al que conste en los registros públicos, matrículas, catastros o en los listados oficiales de conformidad con lo establecido en la **Ley del timbre** y el tipo impositivo del tres por ciento.<sup>186</sup>

---

<sup>182</sup> “**Artículo 7. Venta exenta de viviendas y lotes.** ... se entenderá por núcleo familiar el conjunto formado por el padre, la madre y los hijos solteros, así como el conjunto formado por un hijo casado y su padre o madre soltera. En circunstancias especiales, que se acrediten documentalmente y para ese caso en particular, la Administración Tributaria podrá establecer otra conformación del núcleo familiar.” Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 5-2013. *Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado*. Guatemala, 4 de enero de 2013. Artículo 7.

<sup>183</sup> Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Ibíd.* Artículo 3 numeral 8.

<sup>184</sup> Congreso de la República. Decreto 37-92 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículo 19.

<sup>185</sup> *Ibíd.* Artículo 11 numeral 6.

<sup>186</sup> *Ibíd.* Artículo 4.



Además de los hechos generadores expuestos, también los contratos de promesa de compraventa están gravados por el impuesto de timbres fiscales con una tarifa específica de Q. 50.00 de conformidad con el artículo 5 numeral 16 de la **Ley del timbre**.<sup>187</sup>

El artículo 21 de la **Ley del timbre** establece que conforme al artículo 680 del Código de Comercio, los actos, contratos, registros, libros y documentos en los que no se hubiere cumplido con el pago del impuesto, surtirán todos sus efectos, sin perjuicio del pago del impuesto omitido, multa e intereses.<sup>188</sup>

En el mismo sentido que el análisis realizado en el tema del IVA se señala que los registros tienen la obligación de operar los contratos, en virtud de las normas precitadas, y no rechazarlos por el incumplimiento en el pago de un tributo.

La necesidad de que el abogado y notario corporativo conozca el tema tributario es indispensable, ya que de esta manera se ofrece a los clientes un panorama real en el cual se puedan tomar las mejores decisiones. En el próximo capítulo se abordarán las obligaciones jurídicas especiales de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala y su impacto en la actividad mercantil.

---

<sup>187</sup> *Ibíd.* Artículo 5 numeral 16.

<sup>188</sup> *Ibíd.* Artículo 21.

### **CAPÍTULO 3**

## **OBLIGACIONES JURÍDICAS ESPECIALES DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS CON GIRO INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA**

Es innegable que la problemática actual en materia de delitos transnacionales se ha impregnado en las actividades financieras; sin embargo, en los últimos años se ha detectado que también la comisión de delitos de lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo ha alcanzado actividades no financieras.

Es en razón de lo anterior que se han tomado medidas a lo interno de los Estados para actualizar sus legislaciones y mecanismos para un mejor control y combate de esos delitos de carácter multinacional. Las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda aparecen como actores importantes dentro de esta nueva regulación, por lo que se atribuyen obligaciones jurídicas especiales que coadyuvarán en el cumplimiento de los compromisos internacionales que el Estado guatemalteco ha adquirido frente a la comunidad internacional.

En el presente capítulo se hará una descripción de los delitos de lavado de dinero u otros activos, y el financiamiento del terrorismo, para posteriormente analizar las obligaciones jurídicas especiales a que están sujetas las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en el país.

### 3.1 Lavado de dinero u otros activos

#### 3.1.1 Antecedentes

Señala **Roberto Uribe** que la historia del lavado de dinero al igual que los delitos económicos nacionales o globales es tan antigua como la historia de la sociedad; y se remonta al momento en el que se empezó a acuñar moneda.<sup>189</sup>

La **Fundación Konrad Adenauer** expone que el concepto de lavado empieza a utilizarse con mayor frecuencia a partir de la década de los años 20 en Estados Unidos, época en la cual las mafias dedicadas a traficar con bebidas alcohólicas crearon una serie de lavanderías para esconder la procedencia ilícita del dinero que ganaban de sus actividades criminales. El mecanismo que se utilizó fue la presentación de las ganancias provenientes de actividades ilícitas dentro del negocio del lavado de ropa, la mayoría de los pagos se realizaban en efectivo, situación que se reportaba a la Agencia Federal del Gobierno de los Estados Unidos, la cual era la encargada de la recaudación fiscal y del cumplimiento de las leyes tributarias del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América.<sup>190</sup>

De lo anterior se desprende que el lavado de dinero tiene su origen desde que se acuñó la moneda, pero que fue a partir de los años 20 que en Estados Unidos de América se ideó una estrategia para aparentar que el dinero obtenido mediante actividades ilícitas, era lícito.

Las actividades ilícitas implicadas iban desde extorsiones, prostitución hasta el tráfico de armas y bebidas alcohólicas, y señala la **Fundación Konrad Adenauer** que las ganancias provenientes de dichas actividades se mezclaban con las del lavado de ropa,

---

<sup>189</sup> Fundación Konrad Adenauer. *Siguiendo la ruta del dinero en Centroamérica*. Guatemala: Serviprensa, 2012. Página 9.

<sup>190</sup> *Loc. Cit.*

y al no poder distinguir qué dólar o centavo de dólar provenía de una actividad lícita o no, se consiguió burlar durante mucho tiempo a las autoridades.<sup>191</sup>

De lo anterior, se deduce que un primer elemento del lavado de dinero u otros activos es la intención de ocultar la procedencia ilícita del dinero u otros activos, introduciéndolo al mercado como si fuese dinero obtenido de manera lícita.

Señala la **Fundación Konrad Adenauer** que en la década de los años 70 el lavado de dinero se asoció al narcotráfico, cuando sin ningún control fueron depositadas en los bancos estadounidenses grandes cantidades de dinero, las cuales eran producto de la comercialización de droga. En 1982 fue la primera vez que la expresión fue utilizada de forma judicial con la confiscación de dinero blanqueado supuestamente originado en el contrabando de cocaína.<sup>192</sup>

El lavado de dinero u otros activos está vinculado entonces a actividades ilícitas que generan ganancias a quienes las realizan, por lo que se considera una problemática que debe resolverse a nivel mundial; generalmente se le vincula con el narcotráfico pero no significa que sea el único ilícito del cual pueda proceder el dinero que se pretenda blanquear, ya que existen otros como el tráfico de armas, trata de personas, por citar algunos ejemplos.

La **Fundación Konrad Adenauer** manifiesta que la frágil regulación del sistema financiero global, así como la interconexión y facilidad para realizar transacciones financieras a nivel global en los últimos 20 años (principalmente originada en los países desarrollados) han repercutido en facilidades cada vez mayores para blanquear dinero: por ejemplo el secreto bancario, las dificultades para realizar intercambios de información en tiempo real, la práctica de establecimiento de paraísos fiscales (o jurisdicciones opacas), por lo que han agravado la magnitud del problema.<sup>193</sup>

---

<sup>191</sup> *Loc. Cit.*

<sup>192</sup> *Loc. Cit.*

<sup>193</sup> *Ibíd.* Página 10.

### 3.1.2 Definición de lavado de dinero y los estándares internacionales

El doctor **Guillermo Ritcher**, Presidente de la Comisión de Gobierno, Policía Nacional y Acción Antidrogas del Congreso de Bolivia, define el lavado de dinero como *“el procedimiento subrepticio, clandestino, mediante el cual los fondos o ganancias provenientes de actividades ilícitas, como son: armamento, prostitución, trata de blancas, delitos comunes, económicos, políticos y conexos, contrabando, evasión tributaria y narcotráfico, son reciclados al circuito normal de capitales o bienes y luego usufructuados mediante ardidés tan heterogéneos como tácticamente hábiles”*<sup>194</sup>.

La definición anterior permite comprender por qué las expresiones “blanqueo”, “lavado”, “reciclaje” y “legitimación” son empleados como sinónimos cuando se hace referencia al delito de lavado de dinero u otros activos.

**Gladys Romero Barranquero** de manera muy concisa define el lavado de dinero como aquel *“proceso en virtud del cual los bienes de origen selectivo se integran en el sistema económico legal con apariencia de haber sido obtenidos de forma lícita”*<sup>195</sup>.

Según la **Guía de referencia para el antilavado de activos y la lucha contra el financiamiento del terrorismo**: *“Es el proceso a través del cual las ganancias obtenidas de una actividad delictiva son encubiertas para ocultar sus orígenes ilícitos. Básicamente el lavado de activos comprende las ganancias obtenidas de bienes de origen delictivo más que de los bienes mismos”*<sup>196</sup>.

Según la **Unidad de Análisis Financiero (UAF) del gobierno de Chile**, el lavado de activos busca *“ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control de dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo*

---

<sup>194</sup> *Loc. Cit.*

<sup>195</sup> Romero Barranquero, Gladys. *Lavado de dinero*. Universidad Nacional de Buenos Aires. Disponible en: <http://www.uclm.es/aidp/pdf/barbero2/25.pdf> Fecha de consulta: 07/06/2015.

<sup>196</sup> Fundación Konrad Adenauer. *Op. Cit.* Página 10.

*que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente”<sup>197</sup>.*

La **Corte Suprema de Justicia** guatemalteca señaló que “...un elemento fundamental para definir si existe o no lavado de dinero, es el ocultamiento de su origen...”<sup>198</sup> lo cual coincide con las definiciones que anteceden, y es que el lavado de dinero u otros activos precisamente tiene la intención de dar apariencia lícita al dinero o activos producto de negocios ilícitos.

De las definiciones anteriores se puede concluir que el lavado de dinero u otros activos es un acto no tolerable por la sociedad, ya que trae consigo la comisión de actividades que perjudican a la población y por lo tanto transgreden el bienestar común. Aunque dichas actividades ilícitas generan ganancias para sus autores, ese dinero u otros activos no debieran formar parte de los activos circulantes y no circulantes dentro del sistema nacional, razón por la cual se tipifica como delito.

En el ámbito internacional, en cuanto al establecimiento de estándares para el combate del lavado de dinero, existe un ente encargado de velar por la formulación de pautas que orienten a los Estados en la incorporación en su legislación interna.

El máximo referente normativo internacional para el combate al lavado de dinero u otros activos y al financiamiento del terrorismo<sup>199</sup> (el cual se abordará posteriormente), así como del financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, denominado **Grupo de Acción Financiera (GAFI)**.

---

<sup>197</sup> Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. *¿Qué es el lavado de activos?* Disponible en: <http://www.uaf.cl/lavado/> Fecha de consulta: 13/10/2015.

<sup>198</sup> Corte Suprema de Justicia de Guatemala. Expediente 1470-2013. Fecha de sentencia de casación: 02/07/2014.

<sup>199</sup> Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. Banco Interamericano de Desarrollo, International Monetary Fund. *Estrategia nacional para la prevención y combate al lavado de activos y al financiamiento del terrorismo*. Página 18. Disponible en: <http://www.uaf.cl/publicaciones/estrategia.aspx> Fecha de consulta: 13/10/2015.

El **GAFI** es el organismo intergubernamental que dicta los estándares y recomendaciones internacionales que deben aplicar los Estados para un adecuado y eficaz combate a ambos delitos.<sup>200</sup> Fue establecido por el Grupo de los Siete<sup>201</sup> en 1989 y actualmente tiene su sede en París, Francia, en las oficinas de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), y constituye un organismo internacional independiente.

Los estándares internacionales fijados por GAFI están constituidos por recomendaciones que ha formulado, así como sus respectivas notas explicativas y su glosario.

En 1990 emitió *40 Recomendaciones* con el objetivo de combatir los usos de los sistemas financieros por parte de personas que lavaban dinero proveniente del tráfico ilícito de drogas. En 1996, se revisaron las referidas Recomendaciones en el sentido de reflejar las nuevas tendencias sobre el lavado de activos y también para ampliar su campo de actuación más allá del lavado de dinero.<sup>202</sup>

En 2001, el GAFI expandió su mandato e incluyó el financiamiento de actos y organizaciones terroristas, además de la creación de recomendaciones especiales; en 2003 se revisaron por segunda vez las recomendaciones del GAFI; en 2008 incluyó en su mandato el manejo del financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. En 2012 revisó nuevamente las recomendaciones, con el apoyo del Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Mundial (BM) y Naciones Unidas (NU).<sup>203</sup>

Las recomendaciones vigentes del GAFI, a la fecha, son las *40 Recomendaciones* que fueron actualizadas en 2012 (que incluyen ya las específicas para el terrorismo),

---

<sup>200</sup> *Loc. Cit.*

<sup>201</sup> Alemania, Canadá, Estados Unidos, Francia, Italia, Japón y Reino Unido.

<sup>202</sup> Grupo de Acción Financiera. *Estándares internacionales sobre la lucha contra el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y de la proliferación*. Página 6. Disponible en: <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF-40-Rec-2012-Spanish.pdf> Fecha de consulta: 13/10/2015.

<sup>203</sup> *Ibíd.* Páginas 6 y 7.

denominadas *Estándares internacionales sobre la lucha contra el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación*.

Guatemala ha adoptado los estándares internacionales formulados por el GAFI a partir de su incorporación a los organismos regionales que ha fomentado ese grupo. Desde el 17 de octubre de 2002 es parte del *Grupo de Acción Financiera del Caribe (Gafic)*<sup>204</sup>; y desde el 18 de julio de 2013 del *Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (Gafilat)*<sup>205</sup> -anteriormente llamado *Grupo de Acción Financiera de Sudamérica (Gafisud)*<sup>206</sup>-.

La forma de medir el cumplimiento de las recomendaciones del GAFI es a través del sistema de “Evaluaciones Mutuas”. El informe más reciente del Gafic es el *Quinto Informe de Seguimiento a Guatemala* del 3 de diciembre de 2014, en el cual dicho grupo formuló recomendaciones a Guatemala para el combate del lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo.

---

<sup>204</sup> **Gafic:** “...es un cuerpo regional del GAFI que actualmente cuenta con 28 miembros. Se creó como resultado de las reuniones celebradas en Aruba en mayo de 1990 y en Jamaica en noviembre de 1992. Sus acuerdos contemplan implementar medidas comunes para enfrentar el problema de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo. El objetivo principal de este grupo es lograr que se pongan en práctica las Recomendaciones del GAFI, para la prevención y el control del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo en sus países miembros...” Superintendencia de Bancos. *Acciones tomadas por Guatemala para la prevención del lavado de dinero u otros activos y la prevención y represión del financiamiento del terrorismo*. Disponible en:

[http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavadoactivos/delito/acciones?p\\_p\\_id=86&p\\_p\\_action=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=&p\\_p\\_col\\_pos=0&p\\_p\\_col\\_count=1](http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavadoactivos/delito/acciones?p_p_id=86&p_p_action=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=&p_p_col_pos=0&p_p_col_count=1) Fecha de consulta: 06/06/2015.

<sup>205</sup> Durante la XXIX plenaria del GAFISUD, que se realizó del 10 al 11 de julio de 2014 en Cartagena de Indias, Colombia, se aprobó el cambio de nombre de Gafisud (Grupo de Acción Financiera de Sudamérica) a Gafilat (Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica), en reconocimiento a la integración de países de Centro América y el Caribe en el grupo. Unidad de Análisis Financiero. República de Nicaragua. Disponible en: <http://www.uaf.gob.ni/index.php/difusion/sala-de-prensa/49-gafisud-ahora-se-llama-gafilat> Fecha de consulta: 06/06/2015.

<sup>206</sup> **Gafisud:** Creado el 8 de diciembre de 2000 en Cartagena de Indias, Colombia. Se adhirió a las Recomendaciones del GAFI como estándar internacional contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. El objetivo global del Grupo se dirige a “...combatir el delito y evitar las amenazas y costos sociales, políticos y económicos que genera, poniendo el acento en la prevención y fortalecimiento de la capacidad institucional de los países.” Grupo de Acción Financiera de Sudamérica. *10 años de Gafisud*. 2011. Página 5. Disponible en: [http://www.gafilat.org/UserFiles/documentos/es/10\\_Anos\\_GAFISUD.pdf](http://www.gafilat.org/UserFiles/documentos/es/10_Anos_GAFISUD.pdf) Fecha de consulta: 06/06/2015.



Como producto de las recomendaciones del GAFI, Guatemala ha creado normativa y mecanismos para el combate al delito del lavado de activos así como del financiamiento del terrorismo. Con respecto al primero de ellos, fue a partir de la **Ley contra el lavado de dinero u otros activos (LCLD)**, Decreto 67-2001 que se tipificó como delito el “lavado de dinero u otros activos”, definiéndolo en el artículo 2 como:

*“Comete el delito de lavado de dinero u otros activos quien por sí, o por interpósita persona:*

*a) Invierta, convierta, transfiera o realice cualquier transacción financiera con bienes o dinero, sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber que los mismos son producto, proceden o se originan de la comisión de un delito;*

*b) Adquiera, posea, administre, tenga o utilice bienes o dinero sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto, proceden o se originan de la comisión de un delito;*

*c) Oculte o impida la determinación de la verdadera naturaleza, el origen, la ubicación, el destino, el movimiento o la propiedad de bienes o dinero o de los derechos relativos a tales bienes o dinero sabiendo, o que por razón de su cargo, empleo, oficio o profesión esté obligado a saber, que los mismos son producto de la comisión de un delito”<sup>207</sup>.*

El delito es amplio, y puede configurarse una vez encuadre o se tipifique en cualquiera de la plataforma fáctica descrita en los incisos anteriores. La **Corte Suprema de Justicia** determinó en la sentencia de casación del 10 de febrero de dos mil quince, dentro del expediente número 686-2014, que el delito de lavado de dinero u otros activos se comete en perjuicio de la economía nacional y el sistema financiero

---

<sup>207</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001, *Ley contra el lavado de dinero u otros activos*. Guatemala, 28 de noviembre de 2001, sancionado el 11 de diciembre de 2001. Artículo 2.

guatemalteco<sup>208</sup> y lo que busca la ley es prevenir su utilización para la realización de negocios ilegales<sup>209</sup>.

### 3.1.3 Etapas del lavado de dinero

En cuanto a las fases o etapas a través de las cuales se realiza el lavado de dinero, **Paul Allan Schott**<sup>210</sup> ha establecido las siguientes:

- La colocación que se refiere a poner fondos de origen ilegal en el sistema financiero, de diversas formas: apertura de cuentas bancarias, transacciones de divisas, compra de instrumentos financieros, entre otros.
- El cubrimiento llamado por algunos teóricos: estratificación, intercalación o diversificación, tiene por objetivo alejar las ganancias ilícitas de su fuente delictiva. Dichos fondos pueden ser utilizados para comprar otros valores, contratos de seguro u otros instrumentos de inversión fácilmente transferibles y luego venderse incluso a través de otra institución. El lavador encubre la transferencia como si fuera un pago de bienes o servicios, o transferir los fondos a una sociedad ficticia.

Al término de esta etapa, el legitimador ha separado el dinero de su origen ilícito y ha borrado el rastro contable del origen ilícito, encubriéndolo mediante complejas y diversas transacciones financieras.<sup>211</sup>

- La integración o inversión que se refiere a cuando el dinero se incorpora a la economía legítima; esto se logra a través de la compra de activos, tales como

---

<sup>208</sup> Corte Suprema de Justicia de Guatemala. Expediente 686-2014. Fecha de sentencia de casación: 10/02/2015.

<sup>209</sup> Corte Suprema de Justicia de Guatemala. Expediente 1470-2013. *Op. Cit.*

<sup>210</sup> Schott, Paul Allan. *Guía de referencia para la lucha contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo*. Washington, D.C. Estados Unidos. Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, Banco Mundial, 2003. Páginas 8, 9 y 10.

<sup>211</sup> Fundación Konrad Adenauer. *Op. Cit.* Página 10.

bienes raíces, valores u otros activos financieros, o artículos de lujo.

En esta etapa se inyecta el denominado “dinero limpio” en los sistemas financieros nacionales e internacionales, en este momento el objetivo es invertir de diversas formas el dinero limpio en las economías escogidas y una vez integrado a un sistema financiero en particular estas ganancias aparenten ser lícitas fundiéndose y confundiéndose con el resto de las actividades lícitas de la economía infiltrada.<sup>212</sup>

Las etapas del delito de lavado de dinero u otros activos reflejan la complejidad del tema, y además de la necesidad de su control y la creación de mecanismos tendientes a identificar la comisión de ese tipo penal. El GAFI ha identificado las etapas precitadas, y son en las que la mayoría de autores coinciden respecto de las actuaciones de los lavadores.

### 3.1.4 Tipologías

La **Fundación Konrad Adenauer** indica que las tipologías o métodos que los delincuentes utilizan para legitimar los bienes generados en actividades ilícitas son diversas y dependen de las características de cada país y de los medios utilizados, y en este sentido tanto el GAFI como los grupos regionales elaboran constantemente fichas técnicas sobre las tipologías de lavado de dinero, las cuales son actualizadas sistemáticamente.<sup>213</sup> Como se explicó anteriormente, con relación a los grupos regionales vinculados con el GAFI, Guatemala es parte del Gafilat (anteriormente llamado Gafisud) y del Gafic.

El **Gafisud**<sup>214</sup>, expuso en su oportunidad que entre las tipologías del lavado de dinero se encuentran:

---

<sup>212</sup> *Loc. Cit.*

<sup>213</sup> *Loc. Cit.*

<sup>214</sup> *Ibíd.* Páginas 10 y 11.

- Lavado de fondos provenientes de defraudación de fondos públicos.
- Lavado de fondos a través de casinos.
- Utilización de productos financieros de las sociedades cooperativas y asociaciones mutuales.
- Ingreso declarado de divisas desde el exterior para operaciones de cambio.
- Transporte clandestino de metales preciosos por frontera.
- Utilización de empresas de fachada para apoyar las actividades de lavado de activos.
- Uso de empresas de Call-Centers y negocios online para la movilización y ocultamiento de fondos.
- Utilización irregular de fondos de pensiones.
- Importación de materias primas y maquinaria.
- Utilización de entidades sin ánimo de lucro que prestan servicios de educación.

La autora del presente trabajo comparte el criterio de actualizar las fichas sobre las tipologías de la comisión de este tipo de delitos ya que con el transcurso del tiempo surgen nuevas, dentro de las cuales cabe señalar la actividad inmobiliaria, objeto del presente documento.

### **3.1.5 Efectos del lavado de dinero en la región Centroamericana**

Expone **Saavedra** que desde la década pasada se señalaba la penetración de los capitales ilícitos en las economías formales e informales, y además en la institucionalidad de los países, así como su progresiva anuencia social a su presencia y utilización, particularmente cuando estos flujos responden necesidades básicas de comunidades que el Estado no ha logrado responder. Las anteriores representan problemáticas crecientes en la región; así, el tráfico ilícito de recursos genera considerables rendimientos financieros y grandes fortunas que permiten a las organizaciones delictivas transnacionales invadir, contaminar y corromper las

estructuras de la administración pública, las actividades comerciales y financieras ilícitas y a la sociedad en todos sus niveles.<sup>215</sup>

De lo expuesto por Saavedra se logra establecer que existe innegablemente una presencia de flujos de dinero u otros activos cuya procedencia es de actos delictivos, y que en cierta medida se ha ido convirtiendo en algo natural además de aceptado por la sociedad misma, que incluso se ha salido del control de la propia estructura estatal.

La **Fundación Konrad Adenauer** manifiesta que los efectos del lavado de dinero para la región centroamericana son de naturaleza multicausal y que impactan en la micro y macroeconomía, en la gobernabilidad y en la democracia<sup>216</sup> de la siguiente manera:

- Pobreza, lento desarrollo y corrupción.
- Ingovernabilidad.
- Distorsión del mercado.
- Desaliento en el emprendimiento de actividades lícitas.
- Imprecisión en la balanza de pagos.<sup>217</sup>

El **FMI**, citado por la **Cámara de Diputados de México**, ha estimado que el lavado de activos tiene un valor aproximadamente entre el dos y el cinco por ciento del PIB del mundo.<sup>218</sup>

Se puede concluir que las consecuencias del lavado de dinero u otros activos impactan a la sociedad a su conjunto, a todos los sectores sociales y por ende afecta el bien común, convirtiéndose en un verdadero reto para las autoridades nacionales como para la comunidad internacional.

---

<sup>215</sup> *Ibíd.* Página 23.

<sup>216</sup> *Ibíd.* Página 24.

<sup>217</sup> *Ibíd.* Páginas 24 y 25.

<sup>218</sup> Cámara de Diputados. *Lavado de dinero*. Disponible en: [www3.diputados.gob.mx/camara/.../Carpeta-17-lavado-de-dinero.pdf](http://www3.diputados.gob.mx/camara/.../Carpeta-17-lavado-de-dinero.pdf) Fecha de consulta: 17/10/2015.

### 3.1.6 Acciones para combatir el lavado de dinero u otros activos

El combate al lavado de dinero u otros activos es un trabajo dinámico que no puede delimitarse únicamente a la prevención, sino que conlleva otras acciones que le permitirán atacarlo en sus distintas etapas o fases.

La **Fundación Konrad Adenauer** expone que las siguientes son acciones importantes para el combate del delito relacionado:

La prevención y detección a través de la ampliación y fortalecimiento de la legislación en los Estados, en el sentido de tipificar conductas delictivas que actualmente no se encuentran reguladas, apegándose a sus necesidades y realidades sin menoscabo del esfuerzo conjunto que debe realizarse de manera regional, lo cual es posible con la armonización legislativa, así como una alianza institucional para conducir esfuerzos coordinados.<sup>219</sup>

Para lograr lo anterior se pueden tomar como base los estándares internacionales en la materia, ya que ellos delimitan de una manera técnica las herramientas para el combate de este delito transnacional, además que ellos responden a los compromisos internacionales adquiridos por los diferentes Estados a través de los tratados internacionales respectivos. Por ejemplo en Guatemala se ha atendido a la expectativa de la comunidad internacional, materializando en la normativa vinculante directamente a la población, como por ejemplo la emisión de nuevas leyes por el Congreso de la República, reglamentos por parte del Presidente de la República y disposiciones de la Superintendencia de Bancos (SIB).

La investigación y juzgamiento son trascendentales cuando los delitos ya se han cometido, razón por la cual, según la **Fundación Konrad Adenauer**, en todos los procesos cuyo objeto se refiere al crimen internacional organizado y la financiación del terrorismo, así como todos los actos ilícitos derivados, la judicatura se encuentra en el

---

<sup>219</sup> Fundación Konrad Adenauer. *Op. Cit.* Página 28.

punto álgido del conflicto por lo que conviene dotar a los Organismos Judiciales con personal especializado para que sus autoridades puedan abordar esta problemática con capacidad y expertaje<sup>220</sup> y en ese mismo sentido al encargado de la persecución penal para que realice una labor concluyente y técnica.

### **3.2 Financiamiento del terrorismo**

#### **3.2.1 Definición de financiamiento del terrorismo y los estándares internacionales**

Previo al estudio del financiamiento del terrorismo es importante conocer a qué se refiere el concepto de “terrorismo”. El **Grupo de Alto Nivel de las Naciones Unidas contra el terrorismo** formula la siguiente descripción del concepto de terrorismo en virtud que ha existido dificultad para que los diferentes Estados lleguen a un acuerdo para su definición; al respecto es: *“Cualquier acto, además de los ya especificados en los convenios y convenciones vigentes sobre determinados aspectos del terrorismo, los Convenios de Ginebra y la resolución 1566 (2004) del Consejo de Seguridad, destinado a causar la muerte o lesiones corporales graves a un civil o a un no combatiente, cuando el propósito de dicho acto, por su naturaleza o contenido sea intimidar a la población u obligar a un gobierno o a una organización internacional a realizar un acto o abstenerse de hacerlo”*<sup>221</sup>.

Es decir que un acto terrorista lleva implícita la violencia y crear caos social, una forma de desestabilizar a la población y por ende al Estado en general, razón por la cual se tipifica como delito el financiamiento de este tipo de actos. La **UAF del gobierno de Chile** establece que los actos de financiamiento del terrorismo significan una amenaza

---

<sup>220</sup> Fundación Konrad Adenauer. *Op. Cit.* Página 29.

<sup>221</sup> Naciones Unidas. *Acciones de las Naciones Unidas contra el terrorismo*. Disponible en: <http://www.un.org/es/terrorism/highlevelpanel.shtml> Fecha de consulta: 13/10/2015.

a la integridad territorial, a la seguridad de los Estados y de la comunidad internacional.<sup>222</sup>

Según la **UAF del gobierno de Chile**, el financiamiento del terrorismo es “*cualquier forma de acción económica, ayuda o mediación que proporcione apoyo financiero a las actividades de elementos o grupos terroristas*”<sup>223</sup>. Es importante tener presente que si bien los grupos terroristas no tienen como principal objetivo enriquecerse, sí necesitan recursos económicos para llevar a cabo sus actividades, y dichos recursos pueden provenir tanto de fuentes lícitas como ilícitas.

La diferencia que existe entre el lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo radica en que en el primero de ellos interesa el origen de los fondos ya que los mismos provienen de actividades ilícitas, mientras que en el segundo de ellos el Estado se preocupa por prevenir y perseguir el destino de los fondos ya que se utilizan para cometer actos terroristas independientemente si los recursos provienen de actos lícitos o ilícitos.

Ya desde la década de los 70, tanto en el seno de la Organización de Naciones Unidas (ONU, UN), como en el de la Organización de los Estados Americanos (OEA) se habían adoptado tratados internacionales referentes al tema del terrorismo, de los cuales el Estado de Guatemala ya era parte.

Además, en el 2000 se adoptó por la Asamblea General de la ONU, la *Convención de las Naciones Unidas contra la delincuencia organizada transicional (Convención de Palermo)*, que Guatemala ratificó hasta el 2003; y el *Convenio Internacional para la represión de la financiación del terrorismo* que ratificó hasta el 2002.

---

<sup>222</sup> Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. Banco Interamericano de Desarrollo, International Monetary Fund. *Op. Cit.* Página 3.

<sup>223</sup> Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. *¿Qué es el financiamiento del terrorismo?* Disponible en: <http://www.uaf.cl/lavado/terrorismo.aspx> Fecha de consulta: 13/10/2015.



Sin embargo, fue a partir de los atentados al *World Trade Center* el 11 de septiembre de 2001 en Estados Unidos que el GAFI expandió su mandato e incluyó el financiamiento del terrorismo.

Para tal efecto, el GAFI emitió *Ocho Recomendaciones Especiales sobre el financiamiento del terrorismo*, las cuales posteriormente se ampliaron a *nueve*. No obstante, como se expuso anteriormente, en 2012 hubo una actualización en la que se incorporaron a las *40 Recomendaciones* aquellas referentes al financiamiento del terrorismo, obviando así la necesidad de las Recomendaciones Especiales.<sup>224</sup>

En el marco de las 40 Recomendaciones vigentes<sup>225</sup>, ya están incorporadas las relativas al financiamiento del terrorismo, las cuales son aplicables únicamente a este tema y están estipuladas en la Sección C de dichas recomendaciones. Éstas son:

- La Recomendación 5: la criminalización del financiamiento del terrorismo.
- Recomendación 6: sanciones financieras dirigidas relacionadas al terrorismo y financiamiento del terrorismo.
- Recomendación 8: medidas para prevenir el uso indebido de las organizaciones sin fines de lucro.

Además de lo anterior, a nivel regional fue adoptada en 2002 por la Asamblea General de la OEA, la *Convención interamericana contra el terrorismo*, ratificada por el Estado de Guatemala en 2005.

Es sobre la base de la totalidad de recomendaciones del GAFI y los compromisos internacionales adquiridos mediante la ratificación de los convenios referidos, por mencionar algunos, que se decretó la **Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo (LPRFT)**, Decreto 58-2005 del Congreso de la República, en el que se tipificó como delito el “financiamiento del terrorismo”, definiéndolo en el artículo 4 como:

---

<sup>224</sup> Grupo de Acción Financiera. *Op. Cit.* Página 6.

<sup>225</sup> *Ibíd.* Página 7.

*“Comete el delito de financiamiento del terrorismo quien por el medio que fuere, directa o indirectamente, por sí mismo o por interpósita persona, en forma deliberada proporcionare, proveyere, recolectare, transfiriere, entregare, adquiriere, poseyere, administrare, negociare o gestionare dinero o cualquier clase de bienes, con la intención de que los mismos se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados en todo o en parte, para el terrorismo.*

*Asimismo, comete este delito quien realice alguno de los actos definidos como financiamiento del terrorismo en cualquiera de los convenios internacionales aprobados y ratificados por Guatemala.*

*...Para que el delito de financiamiento al terrorismo se tenga por consumado, no será necesario que se lleven a cabo los actos de terrorismo, pero sí que la intención de cometer dichos actos se manifieste por signos materiales exteriores. Tampoco será necesario que sobre los actos de terrorismo se haya iniciado investigación, proceso penal o haya recaído sentencia condenatoria”<sup>226</sup>.*

### **3.2.2 Etapas del financiamiento del terrorismo**

**Paul Allan Schott**<sup>227</sup> es del criterio que al igual que en el lavado de dinero, en el financiamiento del terrorismo se desarrollan las fases de: colocación, cubrimiento e integración, con la acotación que en el financiamiento del terrorismo la etapa de integración se desenvuelve mediante la distribución de fondos a los terroristas y sus organizaciones, mientras que en el lavado de dinero su objetivo es integrar los fondos ilícitos en la economía legítima.

La autora del presente documento difiere con lo sostenido por el autor precitado, ya que el origen de los fondos destinados al financiamiento del terrorismo no necesariamente puede proceder de fuentes ilícitas, sino también de lícitas, por ejemplo una persona

---

<sup>226</sup> Congreso de la República. Decreto 58-2005. *Op. Cit.* Artículo 4.

<sup>227</sup> Schott, Paul Allan. *Op. Cit.* Páginas 8, 9 y 10.

puede emplear el dinero proveniente de un negocio lícito para financiar organizaciones o actos terroristas.

### 3.2.3 Riesgos que conlleva el financiamiento del terrorismo

Según la **UAF del gobierno de Chile**<sup>228</sup>, entre los riesgos que conlleva el financiamiento del terrorismo destacan:

- Amenazas sociales: ya que constituye una amenaza a la integridad territorial y a la seguridad de los Estados y de la comunidad internacional.
- Efectos financieros: en un mundo crecientemente interconectado, los problemas derivados del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo son globales, al igual que sus efectos en la estabilidad e integridad financiera internacional.
- Los costos reputacionales: ya que genera pérdida de prestigio, crédito y/o reputación de las entidades financieras, de las no financieras y de los profesionales involucrados directa o indirectamente en operaciones de blanqueo, hayan sabido o no del delito. Este costo es difícil de revertir.

### 3.3 Autoridades competentes para velar por el cumplimiento de la LCLD y de la LPRFT

La LCLD establece que dicha normativa debe ser observada tanto por las personas obligadas como por las autoridades competentes; inicialmente se abordará lo referente las autoridades encargadas de velar por el cumplimiento de las leyes en referencia y posteriormente se estudiará el tema de las denominadas *personas obligadas*.

**Arturo Martínez Gálvez** manifiesta que es a través de la Superintendencia de Bancos (SIB) que el Estado realiza la función de vigilancia e inspección de las entidades sujetas

---

<sup>228</sup> Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. Banco Interamericano de Desarrollo, International Monetary Fund. *Op. Cit.* Página 10.

a su control con arreglo a lo que determina la *Constitución Política de la República* y la ley que la regula, que es la *Ley de Supervisión Financiera*.<sup>229</sup>

En el presente apartado se hace una breve exposición respecto de la SIB, ya que como se verá más adelante, el órgano administrativo con competencia específica para conocer y dar cumplimiento a la LCLD es una dependencia de dicha entidad.

Señala **Arturo Martínez Gálvez** que fue en la **CPRG** de 1985 que se creó de manera expresa la Superintendencia de Bancos como un “... *órgano que ejercerá la vigilancia e inspección de bancos, instituciones de crédito, empresas financieras, entidades afianzadoras, de seguros y las demás que la ley disponga*”<sup>230</sup>.

Como ya se indicó, la SIB se norma por la **Ley de Supervisión Financiera**, y ésta define a la SIB como un órgano eminentemente técnico, de Banca Central, que actúa bajo la dirección general de la Junta Monetaria y que ejerce la vigilancia e inspección de: Banco de Guatemala, bancos, sociedades financieras, instituciones de crédito, entidades afianzadoras, de seguros, almacenes generales de depósito, casas de cambio, grupos financieros y empresas controladoras de grupos financieros y las demás entidades que otras leyes dispongan.<sup>231</sup>

Para el profesor **Arturo Martínez Gálvez** la SIB es “... *la entidad que vela por el cumplimiento de las leyes bancarias y financieras, tutelando el interés público como objetivo teleológico fundamental*”.<sup>232</sup> Vale la pena destacar de la presente definición el tema de la tutela del interés público como objetivo fundamental de la SIB, ya que es definitivamente el foco orientador de su actuación, velando a través de sus distintas

---

<sup>229</sup> Martínez Gálvez, Arturo. *Derecho Bancario y Financiero*. Tomo I. Centro Editorial VILE. Guatemala, 2005. Página 226.

<sup>230</sup> Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*. Guatemala, 1985. Artículo 133.

<sup>231</sup> Congreso de la República. Decreto 18-2002, *Ley de supervisión financiera*. Guatemala, 25 de abril de 2002, sancionado el 10 de mayo de 2002. Artículo 1.

<sup>232</sup> Martínez Gálvez, Arturo. *Op. Cit.* Página 226.

dependencias porque no se transgredan las leyes, como por ejemplo la LCLD y la LPRFT, tal y como se verá más adelante.

Al respecto, vale la pena destacar de conformidad con lo expuesto en los apartados precedentes, que el papel de la SIB se ha expandido en cuanto a los sujetos sobre los cuales tiene competencia, lo anterior con fundamento en la misma **CPRG** que formula una reserva de ley al establecer que la SIB va a vigilar e inspeccionar también a otras instituciones que la ley disponga<sup>233</sup> y en virtud de la existencia de personas obligadas, conforme a la ley están también sujetas de cierta forma a la SIB.

En virtud de lo anterior, y derivado del análisis ya expuesto, las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala están sujetas a la vigilancia de la SIB, de acuerdo con lo estipulado en la LCLD, la LPRFT y sus respectivos reglamentos.

La SIB tiene una estructura organizativa que le permite cumplir con las funciones que tiene por imperativo legal. Con relación a velar por el cumplimiento de la normativa en materia de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo, la SIB realiza dicha labor por medio de la Intendencia de Verificación Especial (IVE). El artículo 32 de la **LCLD** se creó en el 2001 la IVE con el objeto de velar por el cumplimiento de dicha ley.<sup>234</sup>

Según la **Superintendencia de Bancos**, la IVE es un *“tipo de unidad que internacionalmente se le conoce como Unidad de Análisis Financiero (UAF) de carácter administrativo, se rige según las disposiciones legales de la República de Guatemala vigentes, contra el delito de lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el delito de financiamiento del terrorismo”*<sup>235</sup>.

---

<sup>233</sup> Asamblea Nacional Constituyente. *Op. Cit.* Artículo 133.

<sup>234</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001, *Ley contra el lavado de dinero u otros activos*. Guatemala, 28 de noviembre de 2001, sancionado el 11 de diciembre de 2001. Artículo 1.

<sup>235</sup> Superintendencia de Bancos. Intendencia de Verificación Especial. Disponible en: [http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavado\\_activos/funciones-IVE](http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavado_activos/funciones-IVE) Fecha de consulta: 06/06/2015.

La IVE es una dependencia administrativa de la SIB, creada por ley y que tiene a su cargo hacer efectivo el cumplimiento (en el ámbito estrictamente administrativo) de la LCLD y la LPRFT, con fundamento en los artículos 33 y 20 respectivamente. Se hace hincapié en que el ámbito de competencia de la IVE es administrativo, ya que en el campo judicial es el Ministerio Público el encargado de la persecución pública penal y la IVE actuará en colaboración para informarle sobre los hechos presuntamente delictivos.

### **3.4 Las *personas obligadas* según la *Ley contra el lavado de dinero u otros activos* y la *Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo***

El concepto de *personas obligadas* es utilizado para hacer referencia a aquellos sujetos que tienen obligaciones jurídicas especiales frente a la SIB en virtud de las actividades que realizan. Las *personas obligadas* están reguladas tanto en la LCLD, como en la LPRFT, motivo por el cual, de manera ordenada, se hará referencia a ellas en los próximos apartados.

El término *personas obligadas*, en la legislación guatemalteca, surgió en 2001 mediante la creación de la *Ley contra el lavado de dinero u otros activos*, Decreto 67-2001 del Congreso de la República de Guatemala y posteriormente se contempló en la *Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo* decretada por el Congreso de la República en 2005.

A nivel internacional, el GAFI ha establecido normas en materia de transparencia, con el fin de disuadir y prevenir el uso indebido de “vehículos corporativos”<sup>236</sup> para el lavado de dinero u otros activos o el financiamiento del terrorismo; en este sentido las Recomendaciones del GAFI exigen a los países asegurar que la información adecuada, precisa y oportuna sobre el beneficiario final de los vehículos corporativos está disponible y que las autoridades competentes (que en el caso de Guatemala es la IVE)

---

<sup>236</sup> Según el glosario de las Recomendaciones del GAFI, el término “vehículos corporativos” se utiliza para hacer referencia a personas jurídicas y estructuras jurídicas. Grupo de Acción Financiera Internacional. *Guía sobre transparencia y beneficio final*. GAFI/OCDE. 2014. Página 4. Disponible en: [http://www.uaf.cl/publicaciones/docs\\_gafi.aspx?id=1](http://www.uaf.cl/publicaciones/docs_gafi.aspx?id=1) Fecha de consulta 13/10/2015.

pueden acceder a la misma cuando sea oportuno (Recomendación 24 – Transparencia y beneficiario final de personas jurídicas).<sup>237</sup>

Además del beneficiario final (quien posee o controla a un cliente y/o persona física en cuyo nombre se realiza una transacción), el **GAFI** también recomienda que exista una debida diligencia continua de la relación comercial y el examen de las transacciones llevadas a cabo a lo largo de esa relación para asegurar que las transacciones que se realicen sean consistentes con el conocimiento que tiene la institución (persona jurídica) sobre el cliente, su actividad comercial y el perfil de riesgo, incluyendo, cuando sea necesario, la fuente de los fondos.<sup>238</sup>

### **3.4.1 La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala como *Persona Obligada***

En los considerandos de la **LCLD** se estableció la necesidad de dictar disposiciones legales para prevenir la utilización del sistema financiero en la realización de negocios ilícitos, aunado a que el Estado de Guatemala es parte de tratados internacionales para prevenir, controlar y sancionar el lavado de dinero u otros activos.<sup>239</sup>

La **LCLD** tiene por objeto la prevención, el control, la vigilancia y sanción del lavado de dinero u otros activos procedentes de la comisión de cualquier delito, y por ende establece la normativa que para este efecto deberán observar las personas obligadas y las autoridades competentes.<sup>240</sup>

Se extrae del párrafo anterior que la *ley contra el lavado de dinero u otros activos* hace referencia a que para su cumplimiento es necesaria la intervención de dos elementos

---

<sup>237</sup> Grupo de Acción Financiera Internacional. *Guía sobre transparencia y beneficio final*. GAFI/OCDE. 2014. Página 4. Disponible en: [http://www.uaf.cl/publicaciones/docs\\_gafi.aspx?id=1](http://www.uaf.cl/publicaciones/docs_gafi.aspx?id=1) Fecha de consulta 13/10/2015.

<sup>238</sup> *Ibíd.* Página 36.

<sup>239</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001, *Ley contra el lavado de dinero u otros activos*. Guatemala, 28 de noviembre de 2001, sancionado el 11 de diciembre de 2001. Considerandos.

<sup>240</sup> *Ibíd.* Artículo 1.

personales: por una parte, las autoridades competentes, y por la otra las personas obligadas. Estas últimas están reguladas en el artículo 18 de la ley en referencia, el cual presenta un listado en el que señala que son personas obligadas las entidades sujetas a la vigilancia e inspección de la SIB.

Sin embargo, el listado del artículo 18 de la **LCLD** no es taxativo, ya que el numeral 5) inciso g) permite incluir a personas individuales o jurídicas que realice cualquier otra actividad que por naturaleza de sus operaciones pueda ser utilizada para el lavado de dinero u otros activos, como se establece en el reglamento respectivo.<sup>241</sup>

El **reglamento de la LCLD** fue emitido por el Presidente de la República a través del Acuerdo Gubernativo 118-2002 el 17 de abril de 2002 (y fue reformado por los Acuerdos Gubernativos 38-2002, 24-2007 y 443-2013). En el referido cuerpo normativo hace una clasificación entre “Grupo A” y “Grupo B” de personas obligadas.

El artículo 5 de dicho reglamento, como bien se mencionó en el párrafo anterior, establece la clasificación de personas obligadas en “Grupo A” y “Grupo B”; sin embargo, no todas las personas obligadas que se incluyen en la actualidad figuraron en el texto original, sino que fueron producto de las reformas que sufrió el reglamento a través de los años, y que a la fecha está vigente la más reciente, formulada en 2013.

Así, el 19 de noviembre de 2013 se emitió el Acuerdo Gubernativo 443-2013 del Presidente de la República, que entró en vigencia el 26 de noviembre de 2013, por medio del cual se reformó artículo 5 del reglamento de la LCLD. El **Acuerdo Gubernativo 443-2013** se emitió porque a la fecha se había evidenciado la necesidad de incluir como personas obligadas a determinadas personas individuales o jurídicas que desarrollaran actividades no financieras que, por la naturaleza de sus operaciones,

---

<sup>241</sup> *Loc. Cit.*



las hacía susceptibles de que sus servicios y productos pudieran ser utilizados de manera indebida en actividades de lavado de dinero u otros activos.<sup>242</sup>

En el presente trabajo de investigación, la reforma al reglamento de la LCLD formulada en 2013 es la que más interesa porque en primer lugar, es la que se encuentra vigente y en segundo, porque fue a través de esta modificación que se incluyó a las personas jurídicas cuyas actividades fuesen de promoción inmobiliaria y compraventa de inmuebles como personas obligadas en el Grupo B.

Actualmente el artículo 5 del **reglamento de la LCLD** señala que para los efectos de la LCLD y el reglamento respectivo, y de conformidad con el volumen de operaciones y atendiendo a la naturaleza de sus actividades, las personas obligadas se subdividen en: “...Grupo B. Este grupo incluye: ...m) *Personas individuales o jurídicas que realicen las actividades siguientes: i. Actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles...*”<sup>243</sup>. Dicha clasificación en “Grupo A” y “Grupo B” puede ser modificada por la SIB, a través de la IVE, ya sea por notificación de la resolución o publicación en el Diario Oficial y otro de amplia circulación en el país<sup>244</sup>.

Por otra parte, uno de los considerandos de la **LPRFT** expone que el terrorismo quebranta las bases de la sociedad, produciendo inestabilidad en todos los ámbitos de la misma, creando zozobra en el bienestar general.<sup>245</sup>

La **LPRFT** es de interés público cuyo objeto es la adopción de medidas para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, el cual es considerado como un delito de lesa humanidad y contra el derecho internacional.<sup>246</sup>

---

<sup>242</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002 y sus reformas (Acuerdo Gubernativo 38-2002; Acuerdo Gubernativo 24-2007; Acuerdo Gubernativo 443-2013). *Op. Cit.* Considerando.

<sup>243</sup> *Ibíd.* Artículo 5.

<sup>244</sup> *Loc. Cit.*

<sup>245</sup> Congreso de la República. Decreto 58-2005. *Op. Cit.* Artículo 1.

<sup>246</sup> *Loc. Cit.*

Las *personas obligadas* están reguladas en la LPRFT específicamente en el artículo 18, el cual establece en el inciso a) “...*Este régimen especial será aplicable a las personas individuales o jurídicas que realicen las siguientes actividades: a) Actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles...*”<sup>247</sup>.

Es decir, que las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, objeto de estudio del presente trabajo de investigación, pueden considerarse como *personas obligadas* de conformidad con la LCLD, y que por criterio de la SIB se conocen como Personas Obligadas No Financieras (PONF), aunque anteriormente se les conocía como PORES.

### **3.5 Obligación jurídica especial**

En el presente trabajo de investigación se hace la explicación que existen obligaciones jurídicas a las cuales está sujeta la sociedad anónima con giro inmobiliario en Guatemala. En el capítulo anterior se estudiaron las obligaciones jurídicas propias de este tipo de sociedades, obligaciones que obedecen a la regulación en materia de promoción y compraventa inmobiliario, y la tributaria.

La palabra “obligación”, puede ser concebida desde varias acepciones, y en el presente trabajo de investigación obedecen a la acepción general y a la jurídica. De lo anterior se establece que la obligación crea un nexo entre las partes, cuya finalidad puede ser de índole jurídica o no jurídica (moral). La diferencia entre una obligación jurídica y una no jurídica, es que la primera puede exigirse coercitivamente su cumplimiento, mientras que la no jurídica o moral no.

La obligación jurídica especial, para efectos del presente trabajo de investigación, puede ser definida como aquel vínculo jurídico que de manera particular se forma entre dos partes y que tiene por la naturaleza de la misma impone distintos deberes a una de

---

<sup>247</sup> Congreso de la República. Decreto 58-2005. *Op. Cit.* Artículo 18.

ellas, siendo en este caso a las personas obligadas frente a la Superintendencia de Bancos.

Las obligaciones jurídicas especiales a que está sujeta una sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala son específicamente las que se vinculan con la Superintendencia de Bancos. En este sentido, a dichas obligaciones jurídicas especiales no están sujetas todas las sociedades anónimas, sino únicamente aquellas que se encuentran en la categoría de *personas obligadas*, dentro de las cuales están las personas jurídicas (sociedades anónimas en este caso) que ejercen actividades de promoción inmobiliaria o compraventa de inmuebles.

### **3.5.1 Obligaciones jurídicas especiales y consecuencias jurídicas derivadas de su incumplimiento por parte de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala como *personas obligadas* según la LCLD y la LPRFT**

Las disposiciones de la LCLD son extensivas en cuanto a las obligaciones de las personas obligadas conforme a la LPRFT, razón por la cual se estudiarán de manera conjunta en el presente apartado.

#### **3.3.1.a Obligaciones**

Después del estudio de los motivos por los cuales existe preocupación, tanto a nivel internacional como nacional, por el lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, resulta importante conocer cuáles son las obligaciones jurídicas especiales a que están sujetas las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, así como interpretar cada una de ellas.

- **Inscripción ante la SIB como *persona obligada no financiera*:**

La primera obligación jurídica especial a que está sujeta la sociedad anónima objeto de estudio en este documento, es de inscribirse ante la SIB en el *Registro de Información General de Personas Obligadas* por medio del Sistema de Registro de Personas Obligadas vía web de conformidad con el *Instructivo para el registro de información general de personas obligadas*<sup>248</sup>, acompañando la documentación estipulada<sup>249</sup>.

Esta obligación jurídica especial tiene su razón de ser debido a que existe un mayor control establecido por la legislación guatemalteca (en cumplimiento de los compromisos adquiridos a nivel internacional, tal y como se explicó a lo largo del presente capítulo) para el combate al lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo por lo que, siguiendo el criterio de **Isidoro Blanco Cordero**<sup>250</sup>, puede existir algunos casos en los que el lavador (para el caso del lavado de dinero u otros activos) adquiera inmuebles (para efectos del presente documento serían aquellos destinados a la vivienda) con dinero de procedencia ilícita para posteriormente convertirlo en producto de dinero lícito.

El fundamento legal de la obligación de inscribirse ante la SIB está regulado en los artículos 18 LCLD; 6 y 7 reglamento LCLD; 15 LPFT; 10, 16 y 18 reglamento LPFT.

Se hace necesario recordar que el régimen jurídico aplicable a las Personas Obligadas de conformidad con la LCLD lo es también para aquellas que lo son en virtud de la LPFT.

Es muy importante tener presente que esta inscripción no es a perpetuidad ya que cuando cese en la actividad que dio origen a que fuera considerada como *Persona*

---

<sup>248</sup> Ver Anexo 6 “Instructivo para el registro de información general de Personas Obligadas”.

<sup>249</sup> Ver Anexo 7 “Documentos requeridos por el sistema de registro para el registro de Personas Obligadas”.

<sup>250</sup> Blanco Cordero, Isidoro. *El delito de blanqueo de capitales*. Volumen 1. 2ª edición. España, España, Editorial Aranzadi, 1997. Página 19.

*Obligada*, o se extinga la sociedad anónima, se podrá solicitar a la SIB la cancelación de la inscripción en el registro respectivo, esto de conformidad con el procedimiento establecido en el *Instructivo para la cancelación de registro, IVE-CR-06* llenando el *Formulario IVE-CR-31*<sup>251</sup>.

En los siguientes sub apartados se utilizará “Persona Obligada” para hacer referencia a la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, sujeto de estudio en el presente trabajo de investigación.

- **Conocer y capacitar a sus empleados:**

Es muy importante que la persona obligada tenga conocimiento del perfil de sus empleados, así como aquellos antecedentes de carácter personal, laboral y patrimonial; para el efecto debe desarrollar un Registro de Empleados y actualizarlo como mínimo cada año.

Es importante también que la persona obligada implemente programas de capacitación permanente dirigidos a su personal con el objetivo de darle a conocer la importancia y consecuencias de lo establecido en la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo.

El fundamento legal de esta obligación jurídica especial está contenida en los artículos 19 a) y b) LCLD; 9, 10 y 23 reglamento LCLD; 4 reglamento LPFT.

- **Establecer un mecanismo de auditoría:**

El establecimiento de un mecanismo de auditoría en la empresa es una obligación de la persona obligada; el objetivo de este mecanismo de auditoría es verificar y evaluar el cumplimiento de los programas y las normas que establecen tanto la LCLD como la

---

<sup>251</sup> Ver Anexo 8 “Instructivo para la cancelación de registro IVE-CR-06” y Anexo 9: “Formulario para cancelación de registro, formulario IVE-CR-31”.

LPFT. El control ejercido por este mecanismo de auditoría incluye tanto a la que funcione dentro de la empresa como a aquella auditoría externa, siendo en este último caso por lo menos una vez al año.

Lo anterior es sin perjuicio de la facultad que tiene la IVE de verificar el cumplimiento de los referidos programas y normas porque como ya se explicó anteriormente, esta dependencia de la SIB fue creada específicamente para tales efectos.

Fundamento legal: artículos 19 c) LCLD; 11 reglamento LCLD; 11 reglamento LPFT.

- **Conocer e identificar a sus clientes:**

Como se mencionó al inicio del presente capítulo, la política empresarial “Conozca a su cliente” es un mecanismo de prevención para el lavado de dinero u otros activos; en ese sentido la misma legislación guatemalteca la ha regulado como una obligación de las personas obligadas, lo cual incluye la figura de los “registros” y “conocimiento e identificación de clientes” es decir de aquellas personas con las que la sociedad inmobiliaria, en este caso, establezca relaciones comerciales.

El artículo 19 de la **LCLD** establece la obligación de adoptar, desarrollar y ejecutar programas, normas, procedimientos y controles internos idóneos para evitar el uso indebido de sus servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos, y la que tiene relación con la política de “conozca a su cliente” es la que estipula el inciso d) *“la formulación y puesta en marcha de medidas específicas para conocer e identificar a los clientes”*<sup>252</sup>, en ese mismo sentido lo regula el artículo 20 del **reglamento de la LCLD**. Estos programas deben ser aprobados por Junta Directiva, Consejo de Administración o su órgano de dirección superior.

---

<sup>252</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001. Op. Cit. Artículo 19.

Por su parte, el artículo 21 de la **LCLD** indica que las personas obligadas deben llevar un registro de las personas con quienes establezcan relaciones comerciales o relaciones del giro normal o aparente de sus negocios (clientes ocasionales o habituales) así como de las operaciones que con ellas realicen. Dicho registro debe llevarse conforme los formularios<sup>253</sup> diseñados por la SIB a través de la IVE y de manera actualizada como mínimo una vez al año, dejando constancia de la fecha de la última actualización.<sup>254</sup>

Aunque más adelante, el precitado artículo, hace referencia a operaciones de índole ajena a las de una sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda, a criterio de la autora del presente documento es aplicable únicamente en lo que pueda tener relación con la persona obligada de que se trata esta investigación, tal es el caso del registro de la “...ejecución de transacciones en efectivo que superen el monto que establece el artículo 24 de la presente ley”.<sup>255</sup>, es decir que dicho monto debe superar los US\$ 10,000.00 o su equivalente en moneda nacional o extranjera, además para estos efectos se deben considerar como una única transacción aquellas transacciones múltiples en efectivo que en su conjunto superen dicho monto y que son realizadas por o en beneficio de la misma persona durante un día.<sup>256</sup>

Además, dicha obligación conlleva tener conocimiento de los siguientes datos de los clientes: a) identidad; b) razón social o denominación de la persona; c) edad; d) ocupación u objeto social; e) estado civil; f) domicilio; g) nacionalidad; h) personería; i) capacidad legal; j) personalidad; k) si son extranjeros deben comprobar por medios fehacientes su ingreso y permanencia legal en el país, así como su condición migratoria; y, l) si son extranjeros no residentes en el país, la identidad de la persona que los representará legalmente.

---

<sup>253</sup> Ver Anexo 10: “Instructivo de formularios para inicio de relaciones Personas Obligadas No Financieras IVE-NF-30”, y Anexo 11: “Formulario para inicio de relaciones -Persona Obligada No Financiera, formulario IVE-NF-30”.

<sup>254</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001. Op. Cit. Artículo 21; y, Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002 y sus reformas (Acuerdo Gubernativo 38-2002; Acuerdo Gubernativo 24-2007; Acuerdo Gubernativo 443-2013). Op. Cit. Artículos 12 y 20.

<sup>255</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001. Op. Cit. Artículo 21.

<sup>256</sup> Loc. Cit.

La ley también exige a la Persona Obligada que lleve un registro de información de la verdadera identidad de terceras personas en cuyo beneficio se lleve a cabo una transacción, esto en atención a las Recomendaciones del GAFI, tal y como se expuso en los apartados anteriores.

El fundamento legal de esta obligación jurídica especial se encuentra en los artículos 19 d), 21, 22, 23 y 29 LCLD; 12 y 20 reglamento LCLD.

- **Designar al oficial de cumplimiento:**

El oficial de cumplimiento es una figura de especial trascendencia en cuanto a las obligaciones que imponen la LCLD y la LPFT a la persona obligada. El fundamento legal está contenido en los artículos 19 LCLD; 2 f), 21, 22 y 36 reglamento LCLD; 15 LPFT; 6 reglamento LPFT.

Según lo establecido tanto en la **LCLD**<sup>257</sup>, su reglamento<sup>258</sup> y la **LPFT**<sup>259</sup> se puede definir al oficial de cumplimiento como aquel funcionario gerencial, (es decir que, para este tipo de Personas Obligadas, un cargo gerencial de la entidad es compatible con el de oficial de cumplimiento<sup>260</sup>), encargado de vigilar el cumplimiento de planes y programas internos de la empresa así como el cumplimiento de las obligaciones que imponen las dos leyes referidas al inicio, incluidos el mantenimiento y envío de registros adecuados y la comunicación de transacciones sospechosas e inusuales; es el enlace entre la persona obligada y la IVE.

La persona obligada, a través de la aprobación por la Junta Directiva, el Consejo de Administración o el órgano de dirección superior deberá designar al oficial de cumplimiento y comunicarlo a la IVE<sup>261</sup> dentro del plazo de 10 días posteriores a su nombramiento, de igual manera es importante tomar en consideración que para el caso

---

<sup>257</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001. *Op. Cit.* Artículo 19.

<sup>258</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002. *Op. Cit.* Artículo 2 f).

<sup>259</sup> Congreso de la República. Decreto 58-2005. *Op. Cit.* Artículo 21.

<sup>260</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002. *Op. Cit.* Artículo 21. Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 86-2006. Artículo 6.

<sup>261</sup> Anexo 12: "Formulario información general del oficial de cumplimiento, formulario IVE-OC-22".



de ausencia temporal de este funcionario, el mismo órgano de la persona obligada deberá nombrar un suplente, y para el caso de ausencia definitiva, un reemplazo.<sup>262</sup>

Para el desempeño de sus funciones, el oficial de cumplimiento debe gozar de la suficiente autoridad, jerarquía y acceso a toda la información de la entidad para el buen ejercicio del cargo; dependerá directamente de la Junta Directiva, Consejo de Administración u órgano de dirección superior de la entidad.<sup>263</sup>

Según el artículo 22 del **reglamento de la LCLD**, las atribuciones específicas del oficial de cumplimiento son:

*“a) Proponer a la persona obligada los programas, normas, procedimientos y controles internos que se deberán adoptar, desarrollar y ejecutar, para evitar el uso indebido de sus servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos;*

*b) Hacer del conocimiento del personal de la persona obligada todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como los procedimientos internos existentes en materia de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos;*

*c) Coordinar con otras instancias de la entidad, la implementación de los programas, normas, procedimientos y controles internos que la Ley establece y velar porque los mismos se cumplan;*

*d) Preparar y documentar la información que deba remitirse a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia, con relación a los datos y documentación a que se refiere la ley; particularmente los reportes de las transacciones sospechosas que se detecten en la entidad;*

*e) Mantener una constante actualización técnica y legal sobre el tema de prevención y detección de lavado de dinero u otros activos, así como establecer canales de comunicación y cooperación con los oficiales de cumplimiento, o con quien ejerza dicha*

---

<sup>262</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 86-2006. Artículo 6.

<sup>263</sup> *Loc. Cit.*

*función, en otras personas obligadas, en lo relativo a capacitación y patrones de lavado de dinero u otros activos, cuidando siempre la reserva de información establecida en la Ley;*

*f) Organizar la capacitación del personal en los aspectos relacionados con la prevención y detección del lavado de dinero u otros activos, debiendo remitir a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia, un reporte semestral de dicha capacitación;*

*g) Documentar los esfuerzos realizados por la institución, en materia de prevención de lavado de dinero u otros activos;*

*h) Presentar informes trimestrales al órgano de Administración de la persona obligada sobre la eficacia de los mecanismos de control interno ejecutados en su institución, relacionados con el programa de cumplimiento; e,*

*i) Otras que señalen las leyes en la materia”<sup>264</sup>.*

- **Llevar registros de operaciones o transacciones diarias:**

El artículo 24 de la **LCLD** establece la obligación de llevar un registro diario en los formularios creados por la SIB de todas las transacciones que lleven en efectivo, sean éstas ocasionales o habituales, ya sea en moneda nacional o extranjera y que superen el monto de US\$ 10,000.00 o su equivalente en moneda nacional. Las transacciones múltiples en efectivo, tanto en moneda nacional o extranjera que en su conjunto superen el monto referido, son consideradas como una transacción única si son realizadas por o en beneficio de la misma persona durante un día.<sup>265</sup>

---

<sup>264</sup> *Loc. Cit.*

<sup>265</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001. *Op. Cit.* Artículo 24.

El formulario para el registro de operaciones o transacciones diarias de personas obligadas no financieras es el identificado como IVE-NF-29.<sup>266</sup>

Según el **reglamento de la LCLD** la información del registro de operaciones diarias debe ser remitida a la IVE mensualmente dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente al que corresponda, de igual manera aunque no se hubieren realizado transacciones en efectivo.<sup>267</sup>

El fundamento legal de la presente obligación está contenida en los artículos 24 y 29 LCLD; 14 del reglamento LCLD.

- **Registrar las transacciones inusuales y sospechosas, y comunicar estas últimas a la IVE:**

De acuerdo con lo establecido en el **reglamento LCLD** la transacción es *“cualquier operación o acto realizado, por un cliente, con las personas obligadas”*<sup>268</sup>, es decir que el acuerdo de voluntades entre la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda y su cliente, a través de un contrato, ya sea por una compraventa o alquiler de inmuebles destinados a la vivienda, constituyen lo que la legislación guatemalteca considera una transacción.

La legislación guatemalteca, para efectos del combate del lavado de dinero y otros activos, y el financiamiento al terrorismo, hace la distinción entre una transacción inusual y una transacción sospechosa. Al respecto, el **reglamento LCLD** define la primera como *“aquella operación cuya cuantía, frecuencia, monto o características no guardan relación con el perfil del cliente”*<sup>269</sup>, mientras que la segunda es definida como *“aquella transacción inusual debidamente examinada y documentada por la persona*

---

<sup>266</sup> Anexo 13: “Instructivo del formulario para registro de operaciones o transacciones diarias, Personas Obligadas No Financieras IVE-NF-29”. Y Anexo 14: “Formulario IVE-NF-29”.

<sup>267</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002. *Op. Cit.* Artículo 14.

<sup>268</sup> *Ibíd.* Artículo 2 b).

<sup>269</sup> *Ibíd.* Artículo 2 c).

*obligada, que por no tener fundamento económico o legal evidente, podría constituir un ilícito penal”<sup>270</sup>.*

El **reglamento LPFT** define la transacción sospechosa de financiamiento del terrorismo como *“toda operación que no tenga al parecer una finalidad obviamente lícita o cuando se sospeche o se tenga indicios razonables para sospechar que existen fondos, vinculados con o que pueden ser utilizados para financiar el terrorismo”<sup>271</sup>.*

Según la **UAF del gobierno de Chile**, *“la sola presencia de comportamientos atípicos, no implica el envío inmediato de un Reporte de Operaciones Sospechosas a la Unidad de Análisis Financiero, por cuanto dichos antecedentes deben ser objeto de análisis y evaluaciones que den cuenta de la inexistencia de una justificación económica o jurídica aparente”<sup>272</sup>.*

De lo anterior se concluye que una transacción sospechosa es aquella que ha sido objeto de un proceso de investigación realizado por el oficial de cumplimiento designado en la respectiva persona obligada, quien ha documentado dicha transacción, la cual refleja una falta de fundamento económico o legal por lo que podría encuadrar en los tipos penales establecidos en la ley.

Además, existe una acepción más específica para aquellas transacciones sospechosas en el marco de la prevención del financiamiento del terrorismo aunque no ejemplifica, para este último caso, qué indicios podrían considerarse tendientes al financiamiento del terrorismo.

Como se señaló, el oficial de cumplimiento es el encargado de examinar las transacciones inusuales, y en ese sentido constatará si las mismas tienen carácter de

---

<sup>270</sup> *Ibíd.* Artículo 2 d).

<sup>271</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 86-2006. *Op. Cit.* Artículo 2.

<sup>272</sup> Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. *Guía de señales de alerta indiciarias de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.* Página 4. Disponible en: [http://www.uaf.cl/publicaciones/senales\\_nac.aspx](http://www.uaf.cl/publicaciones/senales_nac.aspx) Fecha de consulta: 13/10/2015.

sospechosas, y abrirá expedientes, que podrán constar en documentos, medios magnéticos, o cualquier otro dispositivo electrónico, asignándoles números que servirán de identificación para trámites posteriores. En el expediente se conservará toda la documentación de soporte, independientemente de que se determine que la transacción no tiene la calidad de sospechosa y que no es necesario reportarla a la SIB por medio de la IVE.<sup>273</sup>

Es decir que el oficial de cumplimiento debe llevar un registro documentado de todas aquellas transacciones inusuales y también sospechosas; para el primer caso no es necesario reportarlas a la IVE pero para el caso de aquellas transacciones sospechosas sí, de acuerdo al procedimiento que se expone a continuación:

*“a) Los funcionarios o empleados que detecten una transacción inusual deberán hacerla del conocimiento del oficial de cumplimiento, o de quien haga sus veces, utilizando los canales que internamente se establezcan;*

*b) El oficial de cumplimiento o quien haga sus veces, será el encargado de determinar si la transacción inusual tiene el carácter de sospechosa, extremo que deberá realizar en un plazo no mayor de quince (15) días, contado a partir de que tenga conocimiento de dicha transacción;*

*c) Una vez transcurrido el plazo indicado en el numeral anterior, el oficial de cumplimiento o quien haga sus veces, anotará en el expediente respectivo, de manera resumida, sus observaciones y las del funcionario o empleado que detectó la operación;*

*d) El oficial de cumplimiento o quien haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la anotación relacionada en el numeral anterior, notificará la operación sospechosa a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia, en los*

---

<sup>273</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002. *Op. Cit.* Artículo 15.

*formularios que para el efecto ésta establezca, acompañando la documentación que en los mismos se indica.*

*e) Agregar al expediente respectivo, copia del formulario de notificación...”<sup>274</sup>.*

El **reglamento LPFT** indica que en los casos en que la información contenida en un Reporte de Transacciones Sospechosas de Financiamiento del Terrorismo, sea incompleta, confusa, ambigua o contradictoria, la SIB, a través de la IVE, podrá solicitar a la persona obligada de que se trate, las ampliaciones correspondientes a dicho reporte y los documentos que sean necesarios.<sup>275</sup>

El **reglamento LCLD** también indica que para efectos de detectar y prevenir la realización de transacciones sospechosas, cada persona obligada deberá definir señales de alerta, considerando entre ellas las que, través de la emisión de oficios circulares, la SIB, haga de conocimiento, por los medios que estime pertinentes.<sup>276</sup>

La **UAF del gobierno de Chile**<sup>277</sup> elabora guías para la detección de señales de alerta indiciarias de lavado de activos y financiamiento del terrorismo; en dicho contexto define las “señales de alerta” como aquellos comportamientos o características de ciertas operaciones o personas que podrían conducir a detectar una operación sospechosa de lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

Con relación a las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda se pueden mencionar, a manera de ejemplo, las siguientes señales de alerta identificadas por la **UAF del gobierno de Chile**<sup>278</sup>:

- Operaciones de compraventa de un bien raíz, realizadas de forma reiterada y

---

<sup>274</sup> *Ibíd.* Artículo 16.

<sup>275</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 86-2006. *Op. Cit.* Artículo 8.

<sup>276</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002. *Op. Cit.* Artículo 16.

<sup>277</sup> Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. *Guía de señales de alerta indiciarias de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.* *Op. Cit.* Página 3.

<sup>278</sup> *Ibíd.* Página 16.

sucesiva, transfiriendo la propiedad sobre dicho bien entre diferentes personas o sociedades en poco tiempo y sin una razón evidente.

- Compras realizadas para terceros, permitiendo el anonimato del propietario final de los bienes (testaferros).
- Reiterada compraventa de bienes inmuebles por parte de una misma persona en un corto período.
- Compra de bienes inmuebles por personas no residentes en el país.
- Compra de bienes inmuebles a nombre de inversionistas extranjeros, para lo cual se han empleado fondos provenientes del exterior.
- Compra de bienes inmuebles a nombre de menores de edad.
- Compra de bienes inmuebles pagando la mayor parte del precio, o la totalidad, con dinero en efectivo.
- Compra de bienes inmuebles realizando el pago del pie inicial con dinero en efectivo.
- Compra de bienes inmuebles por parte de personas que no han informado su domicilio o han presentado datos aparentemente falsos.
- Adquisición de un inmueble pagando un precio considerablemente menor o mayor que su valor de mercado conocido.
- Indicios de que el adquiriente no actúa por su cuenta y que intenta ocultar la identidad del verdadero comprador.
- Cliente se muestra renuente a aportar antecedentes respecto del origen de fondos involucrados en una determinada operación de compraventa de bienes inmuebles.
- Sociedades inmobiliarias donde la principal fuente de ingresos sean las transferencias internacionales.
- Personas naturales relacionadas con el sector inmobiliario, que reciben altas sumas de dinero a través de operaciones cambiarias y que poco después las envían a un país del exterior.
- Personas jurídicas que cambian de razón social sin razón aparente y mantienen el giro asociado al rubro inmobiliario.
- Establecimientos de comercio que venden sus bienes inmuebles

preferentemente en efectivo y en un lugar diferente al cual desarrolla su actividad comercial.

Cuando la persona obligada no detecte transacciones sospechosas en un trimestre calendario, deberá informarlo a la IVE por medio del oficial de cumplimiento o quien haga sus veces, dentro del mes siguiente al vencimiento del trimestre al que corresponda; este reporte puede enviarse mediante un oficio y podrá incluirse tanto la obligación impuesta por la LCLD como la de la LPFT.<sup>279</sup>

El fundamento legal para estas obligaciones jurídicas especiales se establecen en los artículos 2 b), c) y d), 15, 16 y 17 reglamento LCLD; 16 LPFT; 2, 7 y 8 reglamento LPFT.

- **Mantener reserva de la información:**

De acuerdo con lo estipulado en la **LCLD**, las personas obligadas no pueden hacer del conocimiento de persona alguna, a menos que sea a un tribunal o al Ministerio Público, que una información le ha sido solicitada o la ha proporcionado a otro tribunal o autoridad competente.<sup>280</sup> Esta obligación jurídica especial se debe a la naturaleza de la información pues refleja situaciones financieras y también actos que puedan ser constitutivos de delito y que por lo tanto pueden ser útiles para el adecuado diligenciamiento del proceso.

- **Proporcionar información que le requiera la IVE:**

La IVE tiene la facultad de solicitar información relacionada con datos y documentación sobre las obligaciones jurídicas especiales a que está sujeta la persona obligada. La forma y el plazo será el que determine dicha autoridad y para el caso de imposibilidad para cumplir con el envío de la información en el plazo establecido, la Persona Obligada

---

<sup>279</sup> *Loc. Cit.* Y Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 86-2006. *Op. Cit.* Artículo 7.

<sup>280</sup> Congreso de la República. Decreto 67-2001. *Op. Cit.* Artículo 27.



podrá solicitar una prórroga a más tardar dos días antes de que venza el plazo original.<sup>281</sup>

Estas solicitudes de información serán canalizadas a través del oficial de cumplimiento, quien es el enlace entre la SIB y la persona obligada.<sup>282</sup>

### **3.5.1.b Consecuencias jurídicas derivadas del incumplimiento de las obligaciones jurídicas especiales por parte de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala**

El abogado y notario corporativo debe conocer e informar a la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda que ante el incumplimiento de las obligaciones jurídicas especiales, existen consecuencias jurídicas de distinta índole; sin embargo, se exime de responsabilidad de cualquier índole (civil, penal o administrativa) a las personas obligadas que hubieren proporcionado la información en cumplimiento de la ley, según el artículo 30 de la **LCLD**.

- **Responsabilidad administrativa:**

Para aquellas personas obligadas que incumplan con sus respectivas obligaciones (impuestas por la LCLD y la LPRFT), la ley<sup>283</sup> prevé una **sanción administrativa** por parte de la autoridad correspondiente, es decir la IVE; dicha sanción consiste en:

- Multa de \$10,000.00 a \$50,000.00 (o su equivalente en moneda nacional), atendiendo a la gravedad del hecho.
- Cumplimiento de la obligación omitida, en el plazo fijado por la autoridad.

---

<sup>281</sup> *Ibid.* Artículo 28. Y, Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002. *Op. Cit.* Artículos 18 y 19.

<sup>282</sup> Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002. *Op. Cit.* Artículo 36.

<sup>283</sup> Artículos 31 y 19, respectivamente.

- **Responsabilidad penal:**

En este caso pueden existir responsabilidades penales por la comisión del delito de lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, considerados como delitos de acción pública.

La actividad inmobiliaria básicamente, a criterio de la autora del presente documento, podría relacionarse por el tema de las construcciones y la compraventa de inmuebles en el inciso a) del artículo 2 de la LCLD; y el dinero producto de la venta tipificarse en el inciso c) del precitado artículo.

A continuación se ilustra para tener una mejor comprensión acerca de las consecuencias jurídicas punitivas para quienes sean declarados culpables de la comisión de los delitos de lavado de dinero u otros activos, así como de prevención y represión del financiamiento del terrorismo:

<b>Delito</b>	<b>Prisión</b>	<b>Multa</b>	<b>Comiso, pérdida o destrucción</b>	<b>Costas y gastos</b>	<b>Publicación de la sentencia</b>
Lavado de dinero u otros activos (personas individuales). Art. 4 LCLD	Prisión inmutable de seis a veinte años.	Multa igual al valor de los bienes, instrumentos o productos objeto del delito.	Comiso <sup>284</sup> , pérdida o destrucción de los objetos provenientes de la comisión del delito o de los instrumentos utilizados para su comisión.  Únicamente cuando en la sentencia se declare, por el tribunal competente,	Pago de costas y gastos procesales.	Publicación de la sentencia en, por lo menos, dos de los medios de comunicación social escritos de mayor circulación en el país.

<sup>284</sup> **Comiso:** consiste en la pérdida a favor del Estado de los bienes, instrumentos o productos utilizados o provenientes de la comisión del delito de lavado de dinero u otros activos, declarada en sentencia, a no ser que pertenezcan a un tercero no responsable del hecho. Cuando los objetos referidos fueren de uso prohibido o no sean de lícito comercio, se ordenará el comiso aunque no llegue a declararse la existencia del delito o la culpabilidad del sindicado o causado o se ignore quién es la persona responsable del delito. Congreso de la República. Decreto 67-2001. *Op. Cit.* Artículo 8.

			que no procede la acción de extinción de dominio, en la forma prevista en la Ley de Extinción de Dominio.		
Lavado de dinero u otros activos (personas jurídicas). Art. 5 LCLD.	-----	Multa de diez mil dólares a seiscientos veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional.  En caso de reincidencia, la cancelación de su personalidad jurídica.	Comiso, pérdida o destrucción de los objetivos provenientes de la comisión del delito o de los instrumentos utilizados para su comisión.	Pago de costas y gastos procesales.	Publicación de la sentencia en, por lo menos, dos de los medios de comunicación social escritos de mayor circulación en el país.
Financiamiento del terrorismo (personas individuales). Art. 4 LPRFT	Prisión inmutable de seis a veinticinco años.	Multa de diez mil dólares a seiscientos veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda nacional.	-----	-----	-----
Financiamiento del terrorismo (personas jurídicas). Art. 7 LPRFT	-----	Multa equivalente al monto de los bienes o dinero objeto del delito, y se le apercibirá que en caso de reincidencia se ordenará la	Comiso <sup>285</sup> , pérdida o destrucción de los objetivos provenientes de la comisión del delito o de los instrumentos utilizados para	Pago de costas y gastos procesales.	Publicación de la sentencia en, por lo menos, dos de los medios de comunicación social escritos de mayor circulación en el país.

<sup>285</sup> **Comiso de bienes:** sin perjuicio de las penas principales fijadas para el delito de financiamiento del terrorismo, el dinero o bienes provenientes de los mismos o el producto de éstos, serán objeto de comiso de conformidad con lo establecido en la legislación general vigente, salvo que no hubiere dueño, hubiere tercero de buena fe o que acredite que pueda ser devuelto. Congreso de la República. Decreto 58-2005. *Op. Cit.* Artículo 9.

		cancelación de su personalidad jurídica en forma definitiva.	su comisión.		
--	--	--	--------------	--	--

Para el caso de las personas jurídicas, las penas se aplicarán independientemente de la responsabilidad penal de sus propietarios, directores, gerentes, administradores, funcionarios, empleados o representantes legales.

- **Responsabilidad civil:**

Según el **Código Civil** guatemalteco, los patronos y los dueños de establecimientos mercantiles o industriales y en general, las personas que tienen a otra bajo su dependencia, responden por los daños o perjuicios que causen sus empleados y demás trabajadores en actos del servicio. Además, las personas jurídicas son responsables de los daños o perjuicios que causen sus representantes legales en el ejercicio de sus funciones.<sup>286</sup>

- **Responsabilidad derivada de la acción de extinción de dominio:**

La acción de extinción de dominio está contenida en la **Ley de Extinción de Dominio**, Decreto 55-2010 del Congreso de la República, y la persona obligada no financiera podrá ser sujeta a las consecuencias derivadas de la aplicación de esta ley, la cual tiene prevalencia sobre las disposiciones de otras leyes.

Importante tomar en cuenta:

- Es un proceso autónomo, ya que no es civil ni penal y no es necesario que en materia penal se haya declarado la comisión de un delito para que proceda la extinción de dominio, ya que se presume (salvo prueba en contrario) que los bienes, dinero, productos, frutos o ganancias que hayan sido adquiridos o

<sup>286</sup> Jefe de Gobierno. Decreto Ley 106 y sus reformas. *Op. Cit.* Artículos 1663 y 1664.

negociados, en cualquier tiempo, y que estén sometidos o puedan estar sometidos a la acción de extinción de dominio

Las personas obligadas deben tener conocimiento que si el juez, a petición del Ministerio Público, estimare procedente la acción de dominio, en la sentencia declarará la extinción de dominio de todos los derechos reales, principales o accesorios de los objetivos provenientes de la comisión del delito de lavado de dinero u otros activos o de los instrumentos utilizados para su comisión y ordenará su transmisión a favor del Consejo Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio.<sup>287</sup>

La sentencia firme que declare la extinción de dominio, además de valer como título legítimo y ejecutivo, tendrá por efecto que los respectivos bienes muebles e inmuebles, dinero, ganancias, frutos y productos financieros, se transfieran a favor del Estado a nombre del Consejo Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio y pasen al dominio de éste para que proceda de acuerdo a las disposiciones de la presente Ley. Por lo anterior, los registros públicos correspondientes están obligados a su inscripción para efectos de oponibilidad frente a terceros.<sup>288</sup>

Si en la resolución se reconocieren los derechos de un acreedor prendario o hipotecario, el Consejo Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio procederá a cancelar el crédito, siempre que el bien reporte ganancia económica al Estado después del pago del crédito respectivo.<sup>289</sup>

Según la **Memoria de Labores de la Superintendencia de Bancos 2012-2013**, al 31 de diciembre de 2013 había inscritas (y que por ende reportaban a la IVE conforme a la LCLD y la LPRFT) 351 personas obligadas que se dedicaban a la promoción

---

<sup>287</sup> Congreso de la República. Decreto 55-2010 y sus reformas. *Ley de extinción de dominio*. Guatemala, 7 de diciembre de 2010, sancionado el 23 de diciembre de 2010. Artículo 33.

<sup>288</sup> *Loc. Cit.*

<sup>289</sup> *Loc. Cit.*

inmobiliaria o compraventa de inmuebles<sup>290</sup>; sin embargo, no contempla el desagregado donde se indicara cuántas de estas personas eran sociedades anónimas. La autora del presente documento deseaba precisar dichos datos y plasmar los más actualizados; sin embargo, la SIB realiza la publicación de su memoria de labores de manera bianual por lo que la más reciente es la que contiene los datos 2012-2013.

En 2014 la IVE trasladó a la Fiscalía contra el lavado de dinero del Ministerio Público 124 denuncias, las cuales involucran a 3,222 personas. El reporte corresponde del 1 de enero al 5 de junio de 2014. Estas denuncias se derivan de la identificación de los Reportes de Transacciones Sospechosas presentados por las *personas obligadas* (en general). La SIB expresó que en las investigaciones han identificado que los fondos provienen de varios orígenes, de los cuales resaltan tres, que son el narcotráfico, extorsiones y trata de personas.<sup>291</sup>

Para finalizar es importante tomar en consideración que las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, además de las obligaciones jurídicas generales que deben cumplir, en materia de ordenamiento territorial, de contratación y tributaria, están sujetas a obligaciones jurídicas especiales, las cuales se derivan (para efectos de esta tesis) de la actividad específica de promoción y compraventa inmobiliaria. La finalidad de estas obligaciones jurídicas especiales es el combate de delitos transnacionales, de preocupación universal, como lo son el lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, por lo que dichas sociedades deberán observar su posición como personas obligadas frente a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial.

---

<sup>290</sup> Superintendencia de Bancos. *Memoria de Labores 2012-2013*. Guatemala. Páginas 46 y 47. Disponible en: <http://www.sib.gob.gt/web/sib/superintendencia/memoriadelabores2012-2013> Fecha de consulta: 07/06/2015.

<sup>291</sup> Prensa Libre. *Mundo económico*. IVE detecta lavado por Q949 millones. Guatemala, martes 9 de junio de 2015. Página 27.

## **CAPÍTULO 4**

### **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LAS OBLIGACIONES JURÍDICAS ESPECIALES QUE RIGEN A LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS CON GIRO INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN GUATEMALA**

En el capítulo anterior se logró establecer la existencia de obligaciones jurídicas especiales de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, lo cual permite que en este capítulo se presenten los resultados de la investigación de campo así como su análisis y respectiva discusión.

La presente investigación se estructuró en cuatro capítulos, los cuales comprenden un estudio deductivo, ya que parte de lo general en el primer capítulo, a través de una introducción al tema del Derecho Inmobiliario y cuáles han sido los distintos aportes que los estudiosos en la materia han brindado a la doctrina científica. En el referido capítulo se toman en consideración los elementos que han permitido hacer una distinción entre un Derecho Inmobiliario material y uno formal, para finalmente realizar un aporte crítico respecto a cuál es la manera en que se encuentra regulado el Derecho Inmobiliario en Guatemala, discutiendo así su autonomía.

La sociedad anónima, como sujeto trascendental en el presente documento, también es un tema estudiado dentro del primer capítulo y se vincula con el Derecho Inmobiliario en virtud de la instrumentalización que se puede hacer de la sociedad anónima para con el desarrollo comercial en el mercado inmobiliario nacional como lo es el guatemalteco.

Por su parte en el segundo capítulo fue necesario el desarrollo del régimen legal del sector inmobiliario de vivienda en Guatemala, el cual se enfoca desde la normativa aplicable a la construcción de vivienda hasta las leyes tributarias como: las del ISR, ISO, IUSI, IVA y timbres fiscales. La legislación relacionada genera derechos y obligaciones para, en este caso, los comerciantes sociales, razón por la cual dentro de dicho capítulo se analizan detenidamente cada una de las respectivas obligaciones.

En el capítulo tercero, como se mencionó *ut supra*, se logró establecer la existencia de obligaciones jurídicas especiales a que están sujetas las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, como una respuesta a la problemática transnacional sobre temas financieros, específicamente el lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo. Además se planteó una definición novedosa respecto a qué son las obligaciones especiales y a cuáles está sujeta una sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, en virtud de ser considerada *persona obligada* según la legislación contra el lavado de dinero y otros activos y la referente al combate del financiamiento del terrorismo. En dicho capítulo se llegó a hallazgos importantes que serán discutidos en los párrafos subsiguientes.

Con relación a los instrumentos de investigación, en la elaboración de la presente tesis se emplearon tres; el primero de ellos fue la *entrevista* estructurada, para la cual se preparó previamente un formato con nueve preguntas abiertas (y excepcionalmente algunas cerradas) cuyo objetivo era obtener información sobre el objeto de la sociedad anónima respectiva, y principalmente las obligaciones jurídicas especiales con las que había cumplido en el marco de lo establecido por la LCLD, la LPRFT y sus respectivos reglamentos. Las entrevistas fueron dirigidas al departamento jurídico de cada entidad, debido a la naturaleza de las preguntas formuladas pues para ser resueltas es necesario tener conocimientos técnicos de las leyes y el Derecho.

El segundo instrumento empleado fue un *cuadro de cotejo*, en el cual se consignó, de acuerdo con la información obtenida en las entrevistas formuladas, la ausencia o presencia de determinados indicadores con relación a las unidades de análisis seleccionadas para la elaboración de la tesis (muestra). El objetivo de este instrumento fue constatar con qué información se contaba para posteriormente realizar una comparación de las respuestas obtenidas y de esa manera construir el contenido del tercer instrumento de la investigación, el cual consistió en un *cuadro comparativo*.

La población objeto de estudio de la presente investigación inicialmente se había considerado respecto de las entidades que forman parte de la Anacovi, la cual forma



parte de la Cámara Guatemalteca de la Construcción; sin embargo, durante el desarrollo del proceso investigativo se estableció la necesidad de extender la población a aquellas sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, específicamente aquellas que principalmente desarrollan su actividad en la ciudad de Guatemala, sin que fuera taxativo el listado de aquellas que están asociadas a Anacovi, ya que eso excluía a un conjunto de sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala que a criterio de la autora también eran importantes estudiar.

El método de muestreo empleado fue el no probabilístico, es decir que fueron seleccionados por la investigadora tomando como referencia aquellas sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala que desarrollan su actividad principalmente en la ciudad capital.

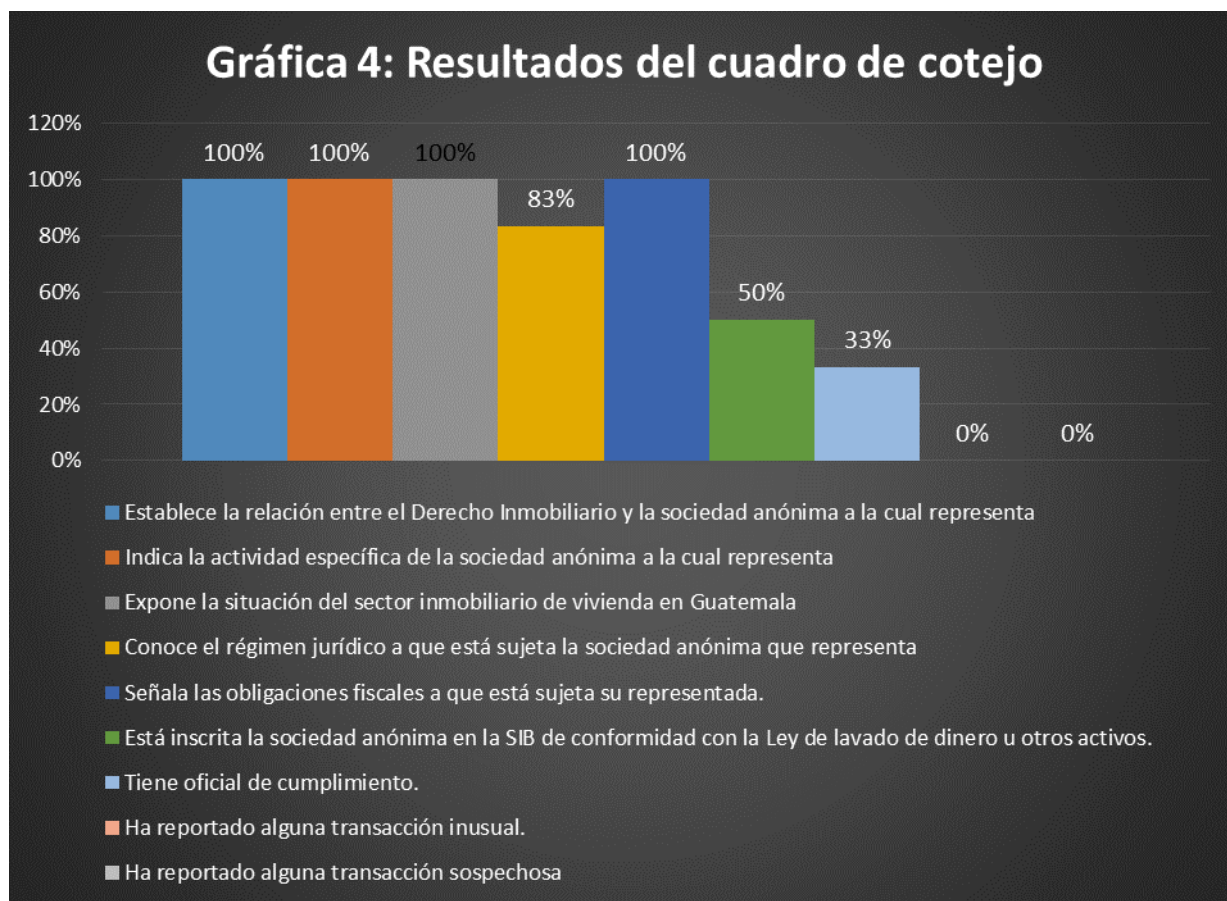
Para los tres instrumentos de investigación se escogió la muestra que está constituida por seis unidades de análisis, es decir seis sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala fueron objeto de estudio en la presente labor de investigación académica (para hacer referencia a cada una de ellas, en lo subsiguiente se dirá "la S.A"). Sin embargo, como fue planteado en el anteproyecto de investigación, por aspectos éticos no se revela la denominación de las sociedades anónimas relacionadas, sino únicamente las respuestas obtenidas por medio de la investigación de campo.

En el siguiente apartado se hará la respectiva presentación, análisis y discusión de los resultados obtenidos en la investigación de campo, los cuales son confrontados de manera general con la doctrina expuesta a lo largo del presente documento.

#### **4.1 Presentación, análisis y discusión de resultados**

En un primer plano es pertinente formular la presentación general de los datos obtenidos mediante la investigación de campo a través de la *gráfica 1*, la cual tiene por objetivo representar de manera ilustrada cada uno de los nueve indicadores que obedecen a las principales preguntas formuladas en las entrevistas, y su relación con las unidades de análisis seleccionadas como parte del grupo de la muestra (Sociedad anónima “A”, “B”, “C”, “D”, “E” y “F”):

Los referidos indicadores serán presentados, analizados y discutidos en los subsiguientes apartados dentro del presente capítulo de la investigación, ya que de una manera ordenada será posible llegar a las obligaciones jurídicas especiales de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala. El tipo de investigación implementada en esta tesis fue la “Jurídico descriptiva”, que pretende estudiar y analizar la importancia del régimen jurídico a que están sujetas las sociedades anónimas cuyo giro empresarial es el inmobiliario de vivienda, para así determinar y establecer las diferentes obligaciones que las mismas poseen en relación al contexto y problemática a nivel nacional.



Fuente: elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.

#### 4.1.1 Relación entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima respectiva

En la *gráfica 4* se observa que el 100% de los entrevistados establecieron una relación entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima a la cual representan. En este caso la pregunta formulada en la entrevista fue: *¿Cuál es la relación entre el Derecho Inmobiliario y XXX, S.A. (en adelante “la sociedad anónima”)?*, donde “XXX, S.A”. hace referencia a la sociedad anónima a la cual representa el entrevistado, para efectos de dicho instrumento.

Como se puede observar más adelante en el cuadro comparativo, cinco de seis entrevistados consideraron que la relación o vínculo existente entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima respectiva se refiere a la actividad que realiza su

entidad mercantil, como por ejemplo: construcción de edificios de apartamentos para la vivienda, desarrollo de proyectos inmobiliarios, y la venta de casas y apartamentos destinados a la vivienda. Sin embargo, uno de los entrevistados piensa que existe relación en virtud de la legislación, la cual necesita una adecuación porque no hay un código específico para la regulación de la materia inmobiliaria en Guatemala.

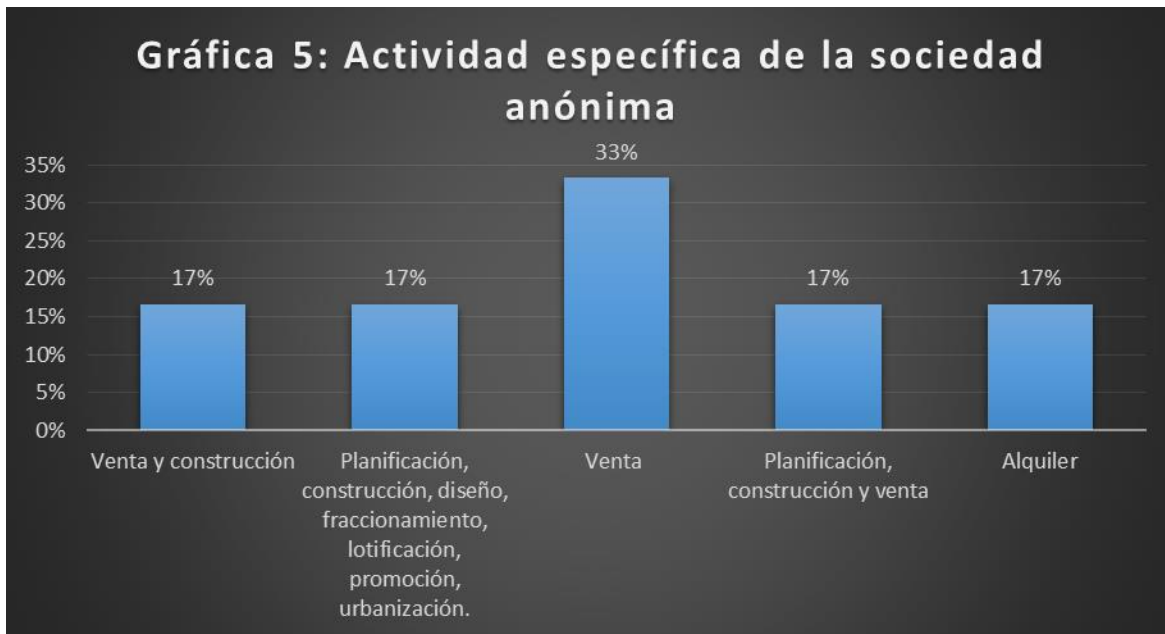
Desde la perspectiva de la autora del presente documento ambas posturas son válidas, ya que como se estudió en el capítulo uno, el Derecho Inmobiliario es un conjunto de normas jurídicas que regulan las obligaciones que surgen entre las partes por sus negocios jurídicos cuyo objeto son bienes inmuebles; y, derivado de la presentación de los resultados, para los entrevistados existe una serie de actividades vinculadas con el tema de los inmuebles y que por lo tanto generan derechos y obligaciones jurídicas. En el sentido eminentemente formal, la legislación juega un papel muy importante, sobre todo porque en Guatemala no se cuenta con un único cuerpo normativo sino que se acude a las distintas leyes en materia inmobiliaria, razón por la cual no es posible afirmar que exista una autonomía del Derecho Inmobiliario.

Una de las preguntas colaterales planteadas en el anteproyecto de tesis para medir el cumplimiento de los objetivos específicos de la presente investigación es la siguiente: “*¿Qué es el Derecho Inmobiliario, cuál es su relación con las sociedades anónimas dedicadas a la actividad inmobiliaria de vivienda?*”; a dicha interrogante se le dio respuesta inicialmente en el capítulo uno del documento y se complementó con la información obtenida mediante la investigación de campo ya que se logró establecer que las sociedades anónimas dedicadas a la actividad inmobiliaria de vivienda están relacionadas con el Derecho Inmobiliario tanto por su objeto, que evidentemente da origen a obligaciones jurídicas, como por la existencia de ese conjunto de normas que aunque no están sistematizadas en un único cuerpo legal, son el soporte jurídico de dicha rama del Derecho Civil en Guatemala.

En el capítulo uno de la investigación se estableció que la relación entre la sociedad anónima y el Derecho Inmobiliario se debía a que aquella puede constituirse por los

accionistas para activar su participación en el mercado inmobiliario nacional, es decir que en el giro comercial de la sociedad anónima es posible incluir el inmobiliario; sin embargo, no se hizo referencia al tema eminentemente jurídico ya expuesto en el párrafo precedente y que fue un hallazgo obtenido en la investigación de campo.

#### 4.1.2 Actividad específica de la sociedad anónima a la cual representa



Fuente: elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.

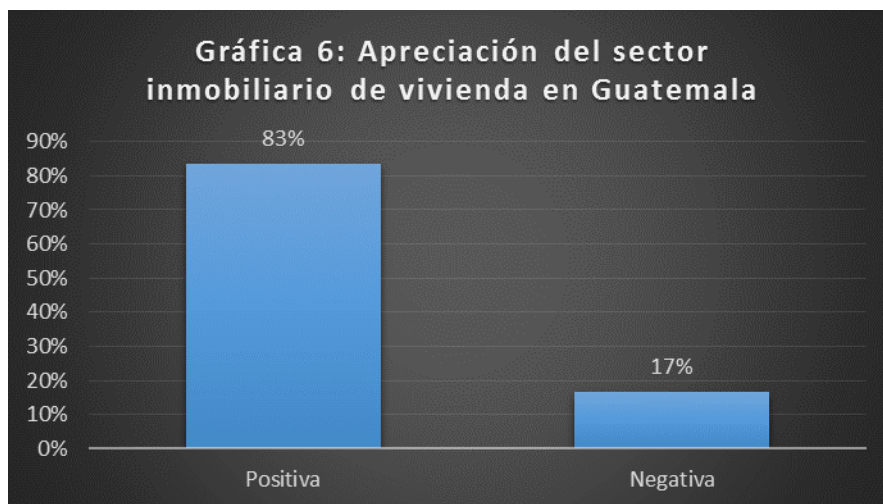
Como se puede apreciar en la *gráfica 5*, hubo un 17% cuya actividad específica es la venta y construcción de vivienda; un 17% se dedica a la planificación, construcción, diseño, fraccionamiento, lotificación, promoción y urbanización; y un 17% a la planificación, construcción y venta. Las cifras anteriores, al ser sumadas dan un 51%, el cual de acuerdo con los conceptos explicados en el primer capítulo de la tesis, se dedica a la promoción inmobiliaria; mientras que el 33% refirió que únicamente a la venta (y por ende a la compra) de bienes inmuebles destinados a la vivienda. Solo un 17% señaló que la actividad específica a la que se dedica es la del alquiler de bienes inmuebles para vivienda.

### 4.1.3 Situación del sector inmobiliario de vivienda en Guatemala

En el primer capítulo del presente trabajo de investigación se hizo un estudio general del sector inmobiliario en Guatemala, haciendo énfasis en la actividad inmobiliaria de vivienda. Se hizo un análisis sobre el crecimiento anual del sector de la construcción en el país y se concluyó que en los años 2009 y 2010 hubo un descenso significativo en cuanto a dicha actividad económica pues según los indicadores llegó a niveles de  $-10.8$  en 2009 y  $-11.5$  en 2010; sin embargo, a partir de 2011 ha habido un intento por recuperar el ritmo de crecimiento, pero es a partir de 2012 que se visualiza un constante crecimiento en el sector construcción en Guatemala.

Era importante conocer la apreciación que tienen las S.A. entrevistadas sobre el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala (que está vinculado con el sector de construcción en el país), razón por la cual se dirigió una interrogante al respecto, así como si existe libre competencia y cuál es el segmento económico que más invierte en materia inmobiliaria de vivienda. Los resultados son los que se muestran en las *gráficas 6, 7 y 8*.

El 83% de las S.A. entrevistadas tienen una percepción positiva de la situación del sector inmobiliario de vivienda en Guatemala (*gráfica 6*); entre las respuestas obtenidas figura la que refiere que dicho sector está muy desarrollado con relación al resto de Centroamérica y que el respaldo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) constituye una ventaja comparativa que garantiza con certeza jurídica al comprador.



**Fuente:** elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.

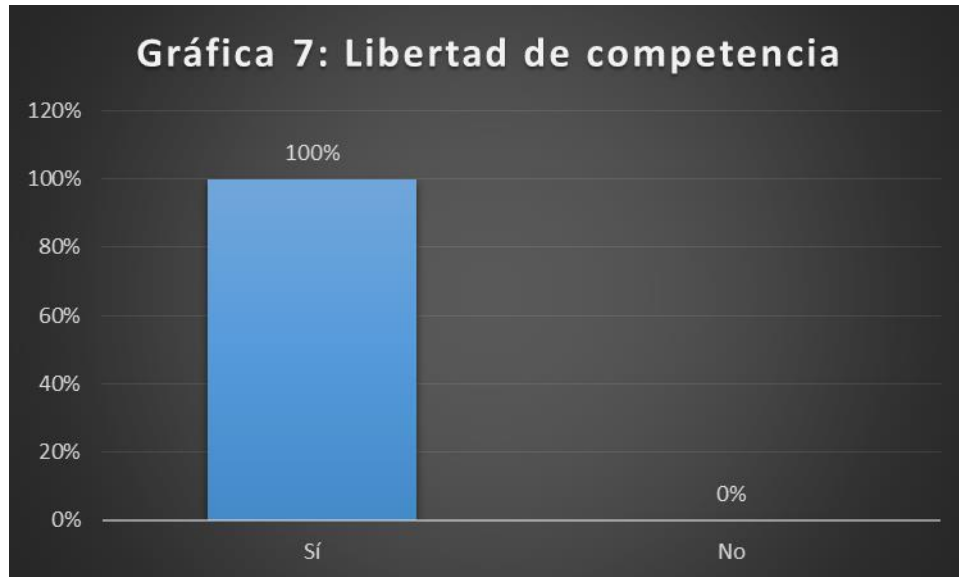
Otra de las respuestas obtenidas es que conciben que el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala está en aumento y que actualmente tiene mucha demanda; sin embargo no llega a todos los grupos sociales.

El 17% respondió que actualmente existe una recesión y falta de interés de compra de inmuebles para vivienda.

Es posible que las S.A. que tienen la percepción de un sector inmobiliario en pleno crecimiento, deban dicha apreciación a que forman parte del grupo de entidades cuya actividad principal es la construcción de dichos bienes inmuebles (ver gráfica 5 *ut supra*); mientras que la respuesta que dio el 17% de los entrevistados esté vinculada a que su actividad principal es el arrendamiento de bienes destinados a la vivienda. Como se estableció en el primer capítulo del presente documento, el crecimiento del sector de alquiler de vivienda apenas y ha tenido variación en los últimos años aunque sí fue sensible en los años 2009 y 2010 y fue a partir de 2012 que también empezó a tener cierto incremento (tal y como sucedió con el sector de construcción).

En relación a la pregunta sobre la libertad de competencia, el 100% de los entrevistados opinó que en Guatemala sí existe libre competencia para el desarrollo de la actividad inmobiliaria de vivienda (ver *gráfica 7*), lo cual es positivo ya que

precisamente son quienes se encuentran en dicho mercado los que hacen esa afirmación, lo cual da mayor confiabilidad y validez a la respuesta.

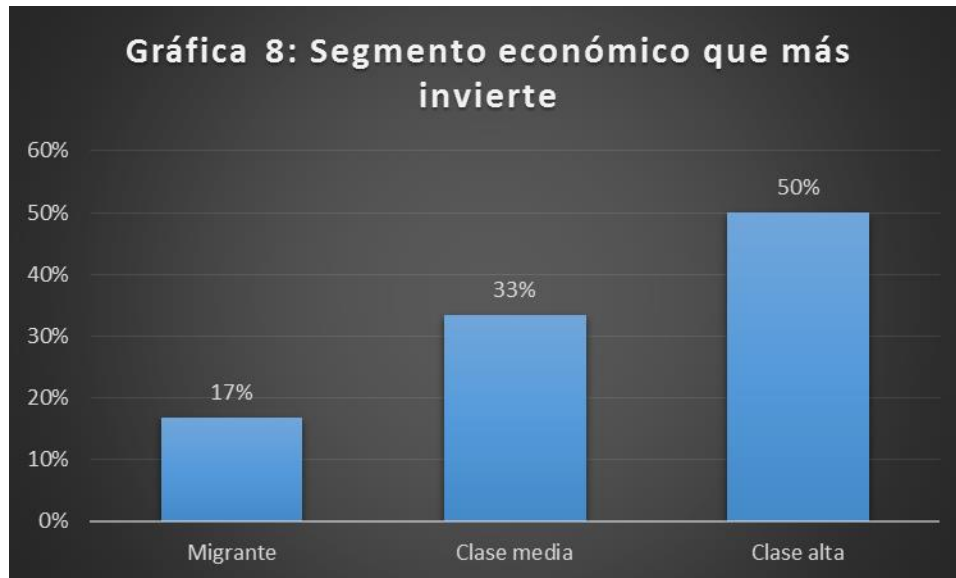


**Fuente: elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.**

En cuanto a la pregunta de qué segmento económico invierte más en el sector inmobiliario de vivienda, se puede apreciar en la *gráfica 8* que el 17% de los entrevistados indicó que el guatemalteco migrante continúa siendo un segmento económico importante en el desarrollo inmobiliario en general y por ende también en el residencial (vivienda). El 33% manifestó que es la clase económica media y el 50% refirió que es la clase económica alta.

Con respecto a las respuestas indicadas en el párrafo anterior vale la pena destacar que a criterio de la autora de la presente tesis, obedecen al perfil de quienes en su mayoría son clientes de dichas S.A., ya que ellas hacen los respectivos estudios de mercado para decidir cuál será el público objetivo al cual dirigen sus productos (viviendas).





**Fuente:** elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.

#### **4.1.4 Régimen jurídico a que está sujeta la sociedad anónima que representa**

En los antecedentes de la investigación se indicó que parte de la legislación a nivel nacional que tiene relación con el tema es el *Código de Notariado*, el *Código Civil*, el *Código Tributario*, la *Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo*, la *Ley de actualización tributaria*, la *Ley contra el lavado de dinero u otros activos*.

Los entrevistados fueron cuestionados acerca de cuál es el régimen jurídico a que está sujeta la S.A., con lo que se pretendía obtener el listado de la legislación que regula dicha entidad en todos los aspectos técnicos, tal y como se estableció en el párrafo anterior. Sin embargo, la mayoría de las respuestas fueron muy breves, indicando que el régimen jurídico era el de la sociedad anónima sin especificar las normas jurídicas relacionadas, tal y como se puede observar en el *cuadro comparativo* que aparece en las páginas posteriores. Únicamente el 17% de los entrevistados hizo la separación entre el área sustantiva y el área procesal a que está sujeta la S.A., indicando la siguiente legislación: Código Civil; Ley de actualización tributaria; leyes del Plan de

Ordenamiento Territorial; Ley de inquilinatos; Ley de Bancos y Grupos Financieros; Código de Notariado; Código Procesal Civil y Mercantil.

Es importante que el abogado y notario corporativo tenga presente la regulación legal de una sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda ya que, aunque está dispersa, tiene efectos vinculantes por estar vigente en el país. A lo largo de la presente investigación se hizo una relación de la legislación más relevante y que es aplicable, aunque se mencionó y abordó, no significa que es la única, ya que no es un listado exhaustivo.

En el presente trabajo se estableció la pregunta colateral *¿cuál es el régimen jurídico a que está sujeto el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala?* , así como *¿cuál es la interpretación de las obligaciones jurídicas que rigen a las sociedades anónimas?*, preguntas a las cuales se les dio respuesta en los capítulos primero, segundo y tercero, cumpliendo así el objetivo específico de compilar el régimen jurídico a que está sujeto el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala.

#### 4.1.5 Obligaciones fiscales a que está sujeta su representada



Fuente: elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.

Se planteó la pregunta *¿a qué obligaciones fiscales está sujeta la sociedad anónima en mención?*; al respecto el 100% de los entrevistados respondieron que la S.A. que representan están sujetas al pago del IVA y del ISR, el 33% indicó que también al IUSI y únicamente el 17% se refirió al Impuesto del Timbre Fiscal.

Como se estableció en el segundo capítulo de la presente investigación, las S.A. con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala están sujetos a los siguientes impuestos:

- IVA o timbre fiscal
- ISR
- IUSI
- ISO

Dichos impuestos gravan distintos hechos generadores contenidos en la misma actividad inmobiliaria y por lo tanto generan obligaciones tributarias. La obligación

tributaria principal es aquella que nace del hecho generador y por lo tanto se refiere al pago del impuesto, esta obligación también se conoce como obligación material. La obligación tributaria accesoria o formal coadyuva el cumplimiento de la obligación principal.

De acuerdo con lo expuesto, se logra interpretar que las obligaciones jurídicas en el ámbito fiscal se derivan de cada uno de los impuestos a que está sujeta la S.A. ya que en las leyes respectivas se determinan los plazos y las formalidades para su cumplimiento.

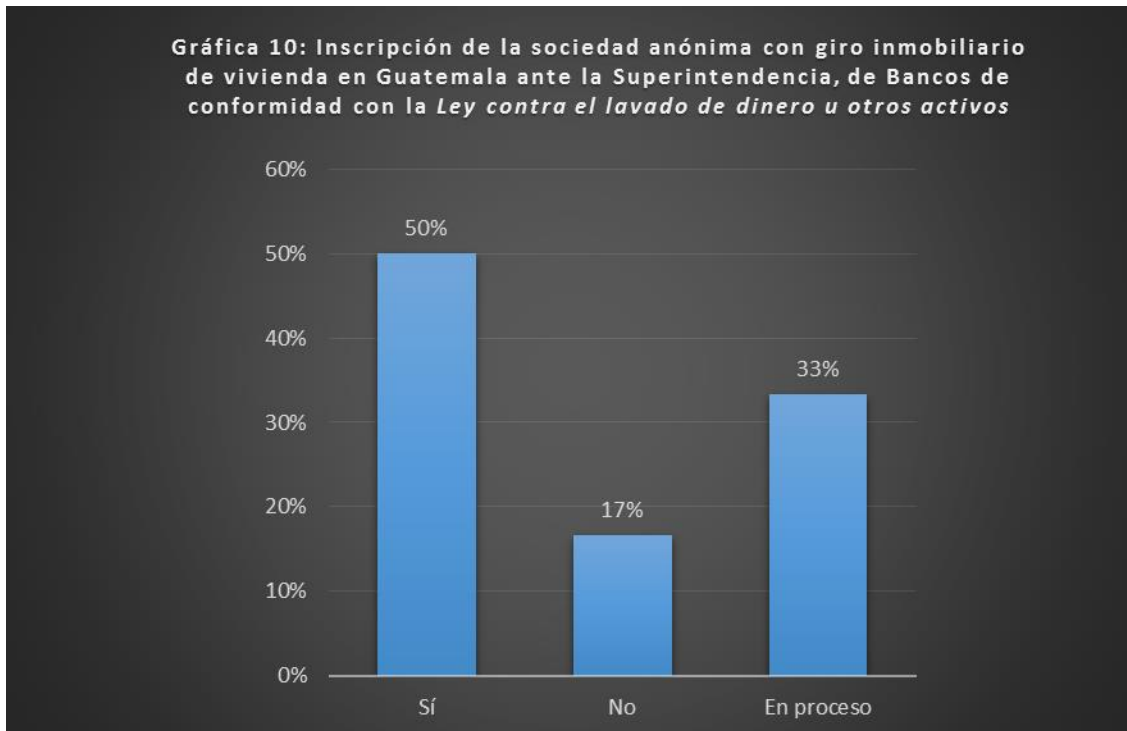
#### **4.1.6 Inscripción de la sociedad anónima en la SIB de conformidad con la Ley contra el lavado de dinero u otros activos**

La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala está considerada como Persona Obligada No Financiera, de conformidad con lo expuesto en el capítulo anterior. Una de las principales obligaciones jurídicas especiales que tienen este tipo de S.A., es su inscripción en la Superintendencia de Bancos.

A los entrevistados se les preguntó si la S.A. a la que representaban está inscrita ante la SIB; el 50% respondió que sí y entre la razones se encuentra que no quieren incurrir en multas o porque es la política de la sociedad el ser transparentes y cumplir con la ley. El 33% respondió que está en proceso, lo cual es alentador ya que refleja el compromiso de dichas entidades con el cumplimiento de la ley y la colaboración para combatir el lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo.

La muestra de estudio refleja positivamente la recepción de la normativa vigente en materia de personas obligadas ante la SIB en cuanto a su respectiva inscripción. A diciembre de 2013 según la SIB había inscritas 351 PONF dedicadas a la promoción inmobiliaria o a la compraventa inmobiliaria, por lo que se espera que ese número se incremente a diciembre de 2014 y a diciembre de 2015.

El objetivo de esta obligación jurídica especial es mantener la sociedad anónima bajo vigilancia de la SIB y de esa manera ejercer mayor control con relación a la información y registros que tienen obligación de presentarle.



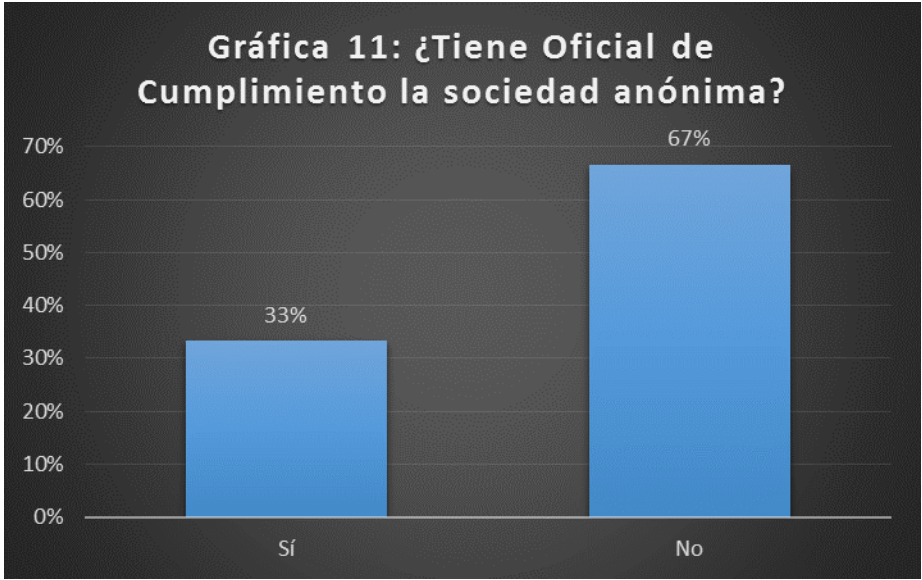
Fuente: elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.

#### 4.1.7 Oficial de cumplimiento

Nombrar un oficial de cumplimiento es una obligación jurídica especial impuesta por la legislación guatemalteca para combatir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. En la investigación de campo se preguntó acerca de la designación de un oficial de cumplimiento en la S.A., a lo cual el 33% respondió que sí tenía designado uno, mientras que el 67% no.

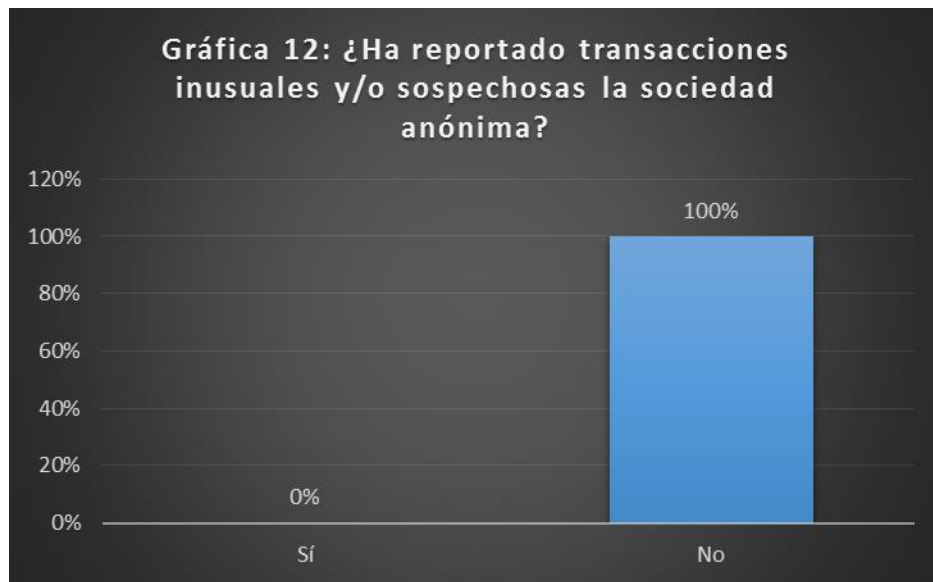
Llama la atención el hecho que un bajo porcentaje haya nombrado ya al oficial de nombramiento respectivo y la mayoría aún no a pesar de estar inscrita ante la SIB.

El oficial de cumplimiento tiene bajo su responsabilidad el reporte de las transacciones inusuales y/o sospechosas explicadas en el tercer capítulo de la presente investigación.



**Fuente:** elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.

#### 4.1.8 Transacciones inusuales y/o sospechosas



**Fuente:** elaboración propia con base en los datos obtenidos por medio del trabajo de campo.

Las transacciones inusuales y/o sospechosas tienen una apariencia de que su finalidad no es lícita o sus fondos están vinculados con o pueden ser utilizados para financiar el terrorismo. El reporte de estas transacciones inusuales y/o sospechosas ante la IVE da lugar a su investigación en dicha dependencia estatal para que posteriormente si muestra indicios razonables de la comisión de un delito, sea trasladada al Ministerio Público para su persecución penal.

De la investigación de campo se obtuvo el dato que el 100% de los entrevistados manifestaron no haber reportado alguna transacción inusual y/o sospechosa relacionada con el giro inmobiliario de vivienda que desarrollan.

Es importante fortalecer los sistemas internos de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala para así establecer protocolos de actuación y dar cumplimiento a las obligaciones jurídicas especiales a que están sujetas.

A continuación se presentan de manera ilustrada los cuadros de cotejo y comparativo, los cuales contienen de manera sistematizada la información obtenida a través de las entrevistas formuladas a la muestra de esta investigación.

El cuadro de cotejo tuvo por objeto presentar de manera gráfica la ausencia o presencia de las respuestas dirigidas a los sujetos de estudio, mientras que en el cuadro comparativo se ha plasmado de forma descriptiva todas las respuestas que dieron los referidos sujetos.

Los cuadros fueron útiles para proceder a graficar cada una de las respuestas obtenidas y posteriormente realizar la presentación, análisis y discusión de dichos resultados técnica y profesionalmente.





#### 4.1.1 Cuadro de cotejo

Unidades de análisis ↓ Indicadores	Sociedad Anónima "A"	Sociedad Anónima "B"	Sociedad Anónima "C"	Sociedad Anónima "D"	Sociedad Anónima "E"	Sociedad Anónima "F"
Establece la relación entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima a la cual representa.	X	X	X	X	X	X
Indica la actividad específica de la sociedad anónima a la cual representa.	X	X	X	X	X	X
Expone la situación del sector inmobiliario de vivienda en Guatemala.	X	X	X	X	X	X
Conoce el régimen jurídico a que está sujeta la sociedad anónima que representa.	X	-	X	X	X	X
Señala las obligaciones fiscales a que está sujeta su representada.	X	X	X	X	X	X
Está inscrita la sociedad anónima en la SIB de conformidad con la Ley contra el lavado de dinero u otros activos.	-	X	X	-	X	-

Tiene oficial de cumplimiento.	-	X	-	-	X	-
Ha reportado alguna transacción inusual.	-	-	-	-	-	-
Ha reportado alguna transacción sospechosa.	-	-	-	-	-	-

## 4.1.2 Cuadro comparativo

Unidades de análisis  Indicadores 	Sociedad Anónima "A"	Sociedad Anónima "B"	Sociedad Anónima "C"	Sociedad Anónima "D"	Sociedad Anónima "E"	Sociedad Anónima "F"
Relación entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima a la cual representa.	Construcción de edificios de apartamentos destinados a la vivienda.	Desarrollo de proyectos inmobiliarios, así como a la comercialización de los mismos.	Compra de terrenos para la lotificación, urbanización, construcción y venta final de casas.	Construcción, promoción y venta final de apartamentos destinados para vivienda.	Construcción, promoción y venta final de apartamentos destinados para vivienda.	Es necesaria la adecuación de las leyes existentes ya que no hay un código específico para el área inmobiliaria.
Actividad específica de la sociedad anónima a la cual representa.	Venta y construcción de apartamentos, bodegas y estacionamientos, para vivienda.	Planificación, construcción, diseño, fraccionamiento, lotificación, promoción de bienes inmuebles. Urbanización, construcción de viviendas bajo el sistema de lozas prefabricadas antisísmicas y su comercialización.	Venta de residencias para uso exclusivo de vivienda.	Venta de apartamentos, bodegas y estacionamientos para fin exclusivo de vivienda.	Venta de residencias y apartamentos; incluyendo la construcción, planificación y venta final.	Se dedica al área de alquileres de bienes inmuebles, en su mayoría apartamentos. Otorga préstamos hipotecarios para la compra de bienes inmuebles y también se ha dedicado a la construcción de proyectos habitacionales.
Situación del sector inmobiliario de vivienda en Guatemala.	Negocio demandado por la población; generalmente es la clase	Muy desarrollado con relación al resto de Centroamérica, adicionalmente en	Concibe que el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala está en aumento y que	Considera que el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala está en auge aunque no	Indica que el sector inmobiliario está creciendo actualmente y tiene mucha demanda;	Señala que el sector inmobiliario en Guatemala actualmente

	<p>económica alta es el sector económico que más invierte. Considera que sí existe libre competencia y depende de la habilidad de las negociaciones en obtener terrenos con más demanda que otros.</p>	<p>el aspecto técnico y legal FHA constituye una ventaja comparativa que garantiza con certeza jurídica al comprador, en cuanto a la técnica y elementos constructivos y al desarrollador facilita el proceso de retorno de la inversión. En cuanto al aspecto legal es importante revisar la legislación relacionada. Guatemala en el aspecto técnico se ha quedado rezagada en cuanto a los registros. Existe libre competencia; sin embargo, es importante revisar la normativa porque existe exceso de legislación. Indica que según la experiencia, el guatemalteco migrante continúa siendo un segmento económico</p>	<p>existe libre competencia. Además indica que el segmento de la economía que invierte más en el sector inmobiliario es la clase media y alta.</p>	<p>llega a todos los grupos sociales de Guatemala. Indica que sí existe libre competencia y que el segmento de la economía que más invierte en el sector inmobiliario es la clase económica A +.</p>	<p>agrega que sí existe libre competencia y que el sector más pudiente, en términos económicos, es el que más invierte en el sector inmobiliario.</p>	<p>está sufriendo una recesión fuerte y una falta de interés de compra por parte de la población, en la cual no desean invertir en la compra de una casa. Indica que libertad de competencia sí existe; sin embargo, lo que no existe en Guatemala es una capacidad de todas las empresas para iniciar un proyecto de construcción, debido a los altos costos de materiales y a la falta de interés de compra, esto de la mano con las altas tasas de interés de las tarjetas de crédito que tienen detenida en su</p>
--	--	---	--	--	---	--

		importante en el desarrollo inmobiliario en general.				mayoría de la población que puede comprar una casa, ya que deben pagar las deudas que tienen. Refiere que el segmento de la economía que más invierte en este sector son las personas comprendidas entre 30 y 45 años de edad, de clase económica media.
Régimen jurídico a que está sujeta la sociedad anónima que representa.	Sociedad anónima	-	Sociedad anónima	Sociedad anónima	Sociedad anónima	Área sustantiva: Código Civil, Ley de Actualización Tributaria, leyes utilizadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, Ley de Inquilinatos, Ley de Bancos y Grupos Financieros y el Código de

						Notariado. Área procesal: Código Procesal Penal y el Código Procesal Civil y Mercantil.
Obligaciones fiscales a que está sujeta su representada.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pago de IVA por las ventas</li> <li>- Pago de ISR por ganancia de capital</li> <li>- Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impuesto Único Sobre Inmuebles</li> <li>- Impuesto Sobre la Renta</li> <li>- Impuesto al Valor Agregado</li> <li>- Timbres Fiscales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pago de IVA por las ventas</li> <li>- Pago de ISR por ganancia de capital</li> <li>- Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pago de IVA por las ventas</li> <li>- Pago de ISR por ganancia de capital</li> <li>- Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pago de IVA por las ventas</li> <li>- Pago de ISR por ganancia de capital</li> <li>- Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pago de IVA sobre los intereses que percibe por los préstamos tanto hipotecarios como prendarios.</li> <li>- ISR en el que se encuentra bajo régimen opcional simplificado o sobre ingresos.</li> <li>- IUSI como pago por las propiedades que tiene en renta la sociedad.</li> </ul>
Inscripción de la sociedad anónima en la SIB de	En proceso	Sí, por el giro social de la misma, que es el desarrollo	Sí porque es una obligación legal y no quieren pagar	En proceso	Sí, porque como política de la sociedad está ser	No

conformidad con la Ley contra el lavado de dinero u otros activos.		inmobiliario y la necesidad de adecuarse a la política “conozca a su cliente, a su proveedor”, la ventaja es que la entidad trabaja con FHA y este constituye un filtro para la calificación de los clientes.	multas.		transparentes y cumplir con toda la reglamentación y legislación vigente en Guatemala.	
Oficial de cumplimiento.	-	Sí. Es la persona responsable de la información que se presenta a la IVE (informes mensuales, trimestrales y semestrales de diferente información).	-	Está implementándose, aún no se ha ejecutado nada al respecto.	Sí, titular y suplente debidamente registrados en la IVE.	No
Transacciones inusuales.	No	No, debido a que trabajar con el sistema FHA constituye un doble filtro de seguridad.	No, ya que las casas en su mayoría se han vendido por medio de financiamiento, por lo que el dinero proviene de los bancos.	No	No, toda vez que al sospechar que los fondos provienen de algún ilícito, no se acepta la negociación.	No
Transacciones sospechosas.	No	No, debido a que trabajar con el sistema FHA constituye un doble filtro de seguridad.	No, ya que las casas en su mayoría se han vendido por medio de financiamiento, por lo que el dinero proviene de los bancos.	No	No, toda vez que al sospechar que los fondos provienen de algún ilícito, no se acepta la negociación.	No

## CONCLUSIONES

El objetivo general establecido para la presente investigación fue analizar el régimen legal a que están sujetas las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, así como las obligaciones jurídicas especiales a que están sujetas dichas entidades; el objetivo se cumplió a través del desarrollo del contenido en los distintos capítulos del presente documento.

Del contenido planteado tanto en el marco teórico (capítulos uno al tres) como en el estudio de campo (capítulo cuatro), y en atención a los objetivos fijados para esta tesis, es posible concluir que:

1. En cuanto al objetivo planteado: *“definir el Derecho Inmobiliario en Guatemala relacionado con las sociedades anónimas dedicadas a la actividad inmobiliaria de vivienda”*, se establece en primer lugar, que existen dos posturas contrapuestas con base en la autonomía o no del Derecho Inmobiliario respecto al Derecho Civil y partiendo de ese punto, de acuerdo al análisis efectuado por la maestranda, se define al Derecho Inmobiliario como la rama del Derecho Civil conformada por el conjunto de normas jurídicas, principios y doctrina que regulan las obligaciones que surgen entre las partes por sus negocios jurídicos cuyo objeto son bienes inmuebles; de esa cuenta es que el comerciante social (en este caso la sociedad anónima) cuyo giro comercial sea el inmobiliario de vivienda, estará vinculado jurídicamente al Derecho Inmobiliario.

De acuerdo a la investigación de campo, existe una relación entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima en primer lugar debido a que los accionistas utilizan dicha sociedad para impulsar su participación en el mercado inmobiliario nacional, y en segundo lugar porque como ya se expuso en el párrafo precedente, existe una rama del Derecho a la cual debe sujetarse.



2. Con relación al *régimen jurídico a que está sujeto el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala* se concluye que este es multidisciplinario, ya que se encuentran distintas temáticas que obedecen a varias especialidades de la ciencia del Derecho como las abordadas en la presente investigación: leyes de construcción, leyes tributarias y leyes específicas.

El giro inmobiliario de vivienda para una sociedad anónima en Guatemala puede consistir ya sea en que se dedique a la construcción de las viviendas para su posterior venta, lo cual implica que está realizando una actividad de “promoción inmobiliaria”, o puede ser que adquiera por medio de la compraventa o reciba en calidad de aportación los bienes inmuebles que posteriormente enajenará. Para el primero de los casos rigen leyes que establecen las condiciones y parámetros para la construcción, por lo que se debe velar por el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio respectivo, además de sus reglamentos complementarios, en caso hubiese (como en el de Guatemala) y otras leyes ordinarias relacionadas.

La legislación tributaria a que está sujeta la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala está constituida por las leyes del ISR, ISO, IVA, IUSI y del Timbre Fiscal. Al analizar cada uno de los impuestos a que está sujeta esta sociedad anónima, se colige que la normativa correspondiente resulta favorable en virtud de la existencia de beneficios fiscales a los que se puede acoger el constructor inmobiliario de vivienda, como por ejemplo el tratamiento especial para el régimen de copropiedad, condominio o similar y su respectivo pago del Impuesto del Timbre Fiscal.

Las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda están sujetas al pago del ISR y deben tributar conforme al Régimen de las Actividades Lucrativas pero dependiendo de la actividad específica a que se dedica: promoción o compraventa inmobiliaria, entonces así será su inscripción en alguno de los dos

sub regímenes existentes. Para el primer caso tributarán de acuerdo al “Régimen sobre las Utilidades de las Actividades Lucrativas” y cuando se dedique a la compraventa puede elegir entre ambos sub regímenes.

Con relación al IVA, debido a los antiguos comportamientos elusivos en el pago de este tributo, las aportaciones de los bienes inmuebles (para efectos de este trabajo, destinados a la vivienda) a sociedades anónimas únicamente están exentas en el pago de dicho impuesto cuando el inmueble a aportar sea todo o parte de un inmueble que no ha sido previamente aportado a una sociedad que se dedique al desarrollo inmobiliario, es decir que los que han sido previamente aportados están gravados con el IVA.

El arrendamiento de bienes inmuebles, es también un hecho generador del IVA y se rige por el Régimen General o Normal de dicho impuesto, el cual es mensual y se determina mediante la diferencia entre el total de débitos y el total de créditos fiscales generados en cada período impositivo.

Para efectos del presente documento interesa también el hecho generador del IVA referente a la primera venta de bienes inmuebles (viviendas), el cual no está definido en ley, sino vía reglamentaria, lo que implica una violación al principio legalidad tributaria, ya que todas las bases de recaudación y por ende los elementos esenciales del tributo, que incluye la estricta delimitación del hecho generador, deben estar en ley.

Además, por medio de la definición que da el reglamento de marras, se da lugar a que se aplique la ley tributaria retroactivamente (al hacer referencia a las primeras inscripciones de dominio) y por lo tanto se genere ambigüedad al momento que los operadores realicen las inscripciones correspondientes. No únicamente a nivel reglamentario se desarrolla el hecho generador, sino también la Corte de Constitucionalidad emitió una sentencia interpretativa dentro del expediente 317-2013, sentencia del 14 de mayo de 2014.

Actualmente tanto la SAT como el Registro de la Propiedad mantienen un criterio uniforme en cuanto a la determinación del impuesto al pagar, de acuerdo a lo establecido vía reglamentaria y por la Corte de Constitucionalidad: revisan todo el historial de la finca para establecer si existe alguna compraventa en dicho historial, de ser así se debe pagar el Impuesto de Timbres Fiscales (por ser segunda venta), mientras si no es así, entonces se estaría configurando una primera venta y por lo tanto habría que efectuar el pago correspondiente al IVA. No obstante, en la práctica, algunos operadores no siguen dicho criterio, sino que se basan en que si en el historial de la finca existe una compraventa inmediata anterior a la que se pretende inscribir, entonces aplican el Impuesto de Timbres Fiscales, en caso contrario el IVA.

3. El tercer objetivo específico planteado está relacionado con la *interpretación de las obligaciones jurídicas especiales que rigen a las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala*. En ese sentido se estableció en primer lugar que las referidas sociedades anónimas son consideradas “personas obligadas”, ya que tienen deberes especiales frente a la Superintendencia de Bancos en virtud de las actividades que realizan (promoción y compraventa inmobiliaria). Estas personas obligadas están reguladas en la LCLD, la LPRFT y sus respectivos reglamentos, y son conocidas como Personas Obligadas No Financieras (PONF) por criterio de la SIB.

Estas obligaciones jurídicas especiales coadyuvarán en el cumplimiento de los compromisos internacionales que el Estado guatemalteco ha adquirido frente a la comunidad internacional en materia de combate del delito de lavado de dinero u otros activos y la prevención del financiamiento del terrorismo. La finalidad de estas obligaciones jurídicas especiales, de conformidad con la presente investigación, es el combate de delitos transnacionales de preocupación universal, como lo son el lavado de dinero u otros activos y el financiamiento del terrorismo, por lo que dichas sociedades deberán observar su posición como personas obligadas frente a la SIB, a través de la IVE.

La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala tiene como primera obligación jurídica especial su inscripción ante la SIB como PONF, lo cual permite a la autoridad mantener un registro y ejercer mayor control para el seguimiento a cada persona obligada en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LCLD y la LPFT; dicha inscripción se cancela cuando la actividad que dio origen cese o cuando se extinga la sociedad anónima.

A los entrevistados se les preguntó si la S.A. a la que representaban está inscrita ante la SIB y únicamente el 50% respondió que sí, el 33% está en proceso y el 17% aún no está inscrita. A diciembre de 2013 según la SIB había inscritas 351 PONF dedicadas a la promoción inmobiliaria o a la compraventa inmobiliaria, por lo que se espera que ese número se incremente a diciembre de 2014 y a diciembre de 2015.

La designación de un oficial de cumplimiento es de importancia trascendental para que una persona obligada mantenga comunicación con la IVE y acate las obligaciones jurídicas especiales; este oficial es el enlace entre la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala y la IVE, y debe tener rango gerencial. En la investigación de campo se preguntó acerca de la designación de un oficial de cumplimiento en la S.A., a lo cual el 33% respondió que sí tenía designado uno, mientras que el 67% no. Llama la atención el hecho que un bajo porcentaje haya nombrado ya al oficial de nombramiento respectivo y la mayoría aún no a pesar de estar inscrita ante la SIB.

Las transacciones inusuales y/o sospechosas tienen una apariencia de que su finalidad no es lícita o sus fondos están vinculados con o pueden ser utilizados para financiar el terrorismo. El reporte de estas transacciones inusuales y/o sospechosas ante la IVE da lugar a su investigación en dicha dependencia estatal para que posteriormente si muestra indicios razonables de la comisión de un delito, sea trasladada al Ministerio Público para su persecución penal.

De la investigación de campo se obtuvo el dato que el 100% de los entrevistados manifestaron no haber reportado alguna transacción inusual y/o sospechosa relacionada con el giro inmobiliario de vivienda que desarrollan.

El conocer y capacitar a sus empleados es una obligación jurídica especial de gran relevancia, ya que de esa manera la persona obligada advierte a su personal los procedimientos a seguir cuando surja una alerta en determinado negocio jurídico y cuáles son las consecuencias jurídicas de responsabilidad en caso de no proceder de acuerdo a la ley (responsabilidad administrativa, penal, civil, extinción de dominio).

El establecimiento de un mecanismo de auditoría también es una obligación jurídica especial compatible con la facultad de la IVE de verificar el cumplimiento de los programas y normas establecidos a lo interno de la persona obligada en materia de lo regulado en la LCLD y la LPRFT.

La creación de la política de “conozca a su cliente” permite a la persona obligada, como parte de sus obligaciones jurídicas especiales, saber cuál es el comportamiento regular de cada uno de sus clientes y de esa manera identificar y registrar transacciones inusuales o sospechosas, y comunicar estas últimas a la IVE.

La sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda debe también cumplir con la obligación jurídica especial de mantener reserva de que una información le ha sido solicitada o la ha proporcionado a otro tribunal o autoridad competente, con el fin de un adecuado diligenciamiento del proceso que puede ser en materia penal. Sin embargo, la IVE tiene la facultad de solicitar información relacionada con datos y documentación sobre las obligaciones jurídicas especiales a que está sujeta la persona obligada.

4. La función notarial, en cuanto a asesorar y dar forma jurídica a los negocios de las personas involucradas en compraventas de inmuebles, es trascendental, y a pesar que el notario no tiene obligación de realizar reportes de transacciones sospechosas ante la IVE en razón de la LCLD o la LPRFT, ya la **Corte Suprema de Justicia** guatemalteca, en sentencia de casación del 10 de febrero de dos mil quince, dentro del expediente número 686-2014, hizo ver que no obstante “...alguien que solo ejerce su función notarial no puede estar comprometido en una serie de acciones que exhiben el interés por ocultar la fuente u origen de esos recursos...”<sup>292</sup>, si se llegan a configurar los elementos de este tipo penal, se podría iniciar un proceso de esta naturaleza en su contra (y por ende de extinción de dominio).

---

<sup>292</sup> Corte Suprema de Justicia de Guatemala. Expediente 686-2014. *Op. Cit.*

## RECOMENDACIONES

1. A las universidades del país que imparten la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales con los títulos de Abogacía y Notariado: incluir en el pensum de estudios de la carrera, específicamente en el contenido del curso de Derecho Civil un apartado introductorio al estudio del Derecho Inmobiliario para así generar mayor discusión en la academia respecto a los temas que lo conforman.
2. A los abogados y notarios corporativos: fortalecer la preparación en el tema de asesoría y notariado, así como de las consecuencias jurídicas derivadas del incumplimiento de las normas a las cuales se debe regir la sociedad anónima con giro inmobiliario de vivienda respectiva, ya que, aunque la normativa inmobiliaria está dispersa, tiene efectos vinculantes por estar vigente en el país.
3. A los abogados y notarios corporativos:
  - a. Fortalecer los sistemas internos de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala, y de esa manera establecer protocolos de actuación para dar cumplimiento a las obligaciones jurídicas especiales a que están sujetas.
  - b. Crear mecanismos que coadyuven a las estructuras corporativas dedicadas al giro inmobiliario de vivienda en Guatemala en cumplimiento de la LCLD y la LPRFT, principalmente a los notarios y notarias ya que su participación en este tipo de negociación es trascendental.

A la Superintendencia de Bancos: realizar campañas para incentivar que las personas obligadas se inscriban al régimen respectivo y de esa manera coadyuven en el cumplimiento de la LCLD y la LPRFT.

4. A los notarios corporativos: guardar los principios de ética profesional y el fiel cumplimiento a las leyes del país, así como los estándares internacionales en materia de combate del lavado de dinero u otros activos, así como de prevención y represión del financiamiento del terrorismo para evitar sanciones y perjudicar los intereses nacionales.



## REFERENCIAS CONSULTADAS

### Bibliográficas

Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derecho de sociedades*. Segunda edición. Guatemala. Orión, 2008.

Alconada Aramburú, Carlos R. *La sociedad anónima: propósitos y problemas*. Buenos Aires, Argentina. Abeledo-Perrot, 1966.

Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. *El notariado ante la contratación civil y mercantil*. Segunda edición. Guatemala. Editorial estudiantil Fénix, 2007.

Blanco Cordero, Isidoro. *El delito de blanqueo de capitales*. Volumen 1. Segunda edición. España, España. Editorial Aranzadi, 1997.

Bolaños Kunz, Ignacio Carlos *et. al.* *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México*. México. Plaza y Valdés, 2001.

Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil*. Séptima edición. Guatemala. Editorial Estudiantil Fénix, 2008.

Brunetti, Antonio. *Sociedad Anónima*. Volumen 2. México. Editorial Jurídica Universitaria, 2001.

Bueno, Enrique. *Estrategias en el mundo inmobiliario: dónde y cuándo comprar, qué construir y cómo vender, incluso en época de crisis*. España. Ediciones Díaz de Santos, 2010.

Contreras Ortiz, Rubén Alberto. *Obligaciones y negocios jurídicos civiles. Parte General*. Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar, 2007.

Fundación Konrad Adenauer. *Siguiendo la ruta del dinero en Centroamérica*. Guatemala. Serviprensa, 2012.

García García, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo 1. Madrid, España. Editorial Civitas, S.A., 1988.

Gherzi, Carlos Alberto. *Contratos civiles y comerciales. Partes general y especial*. Tomo 1. Cuarta edición. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea, 1998.

Giuliani Fonrouge, Carlos M. *Derecho Financiero*. Volumen 1. Sexta edición. Buenos Aires, Argentina, 1997.

González Martínez, María del Mar. *Planeamiento y gestión urbanística*. Volumen 1. España. Universidad Nacional de Educación a Distancia, Fundación Escuela de la Edificación, 2001.

Kelsen, Hans. *Teoría pura del derecho*. Argentina. Eudeba, 2010.

Martínez-Echevarría y García De Dueñas, Alfonso. *El concepto de valor anotado en cuenta –una aportación a su construcción dogmática-* en: Peña González, J. (coord.). *Libro homenaje a Íñigo Cavero Lataillade*. Valencia, España. Tirant lo Blanch, 2005. Páginas 629-669.

Martínez Gálvez, Arturo. *Derecho Bancario y Financiero*. Tomo 1. Guatemala. Centro Editorial VILE, 2005.

Mascheroni, Fernando H. *Sociedades anónimas. Análisis del régimen legal. Legislación-Modelos*. Cuarta edición actualizada. Buenos Aires, Argentina. Editorial Universidad, 1999.

Ministerio de Finanzas Públicas. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI). *Manual de Valuación Inmobiliaria*. Guatemala, Centroamérica, agosto 2005.

Monterroso Velásquez, Gladys Elizabeth. *Fundamentos Tributarios: Sistema tributario de la República de Guatemala*. Tercera edición actualizada. Guatemala. Comunicación Gráfica G&A, 2009.

Mosset Iturraspe, Jorge. *Compraventa inmobiliaria*. Segunda edición actualizada. Santa Fe, Argentina. Rubinzal-Culzoni Editores, 1991.

Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Derecho Registral Inmobiliario*. Segunda edición. Guatemala. Infoconsult Editores, 2009.

Paredes Sánchez, Luis Eduardo y Oliver Meade Hervert. *Derecho mercantil: parte general y sociedades*. México. Larousse - Grupo Editorial Patria, 2014. ProQuest ebrary. Web. 28 April 2015.

Ramírez Baquero, Edgar *et. al. Derecho inmobiliario*. Colombia. Ediciones Rosaristas, 1995.

Sepúlveda Larroucau, Marco Antonio. *Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario*. Chile. Editorial Metropolitana, 2014.

Vásquez Martínez, Edmundo. *Instituciones de Derecho Mercantil*. Segunda edición. Guatemala. IUS-ediciones, 2009.

Villegas Lara, René Arturo. *Derecho mercantil guatemalteco*. Tomo 1. Séptima edición. Guatemala. Editorial Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2009.

Ramírez Moscoso, Ángel Daniel. *Manual teórico práctico de derecho corporativo*. México. Editorial Universidad Anáhuac del Sur S.C., 2007.

Rodríguez Lobato, Raúl. *Derecho Fiscal*. Segunda edición. México. Harla, 1986.

Schott, Paul Allan. *Guía de referencia para la lucha contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo*. Washington, D.C. Estados Unidos. Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, Banco Mundial, 2003.

Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. *Guía para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal*. Guatemala. 2011.

## **Normativas**

- Constitucionales

Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas*. Guatemala, 31 de mayo de 1985. Vigente desde el 14 de enero de 1986.

- Ordinarias

Congreso de la República. Decreto 314 y sus reformas. *Código de notariado*. Guatemala, 30 de noviembre de 1946, sancionado el 10 de diciembre de 1946.

Congreso de la República. Decreto 2-70 y sus reformas. *Código de comercio de Guatemala*. Guatemala, 28 de enero de 1970, sancionado el 9 de abril de 1970.

Congreso de la República. Decreto 6-91 y sus reformas. *Código tributario*. Guatemala, 9 de enero de 1991, sancionado el 25 de marzo de 1991.

Congreso de la República y sus reformas. Decreto 12-2002. *Código municipal*. Guatemala, 2 de abril de 2002. Sancionado el 9 de mayo de 2002.

Congreso de la República. Decreto 27-92 y sus reformas. *Ley del impuesto al valor agregado*. Guatemala, 9 de abril de 1992, sancionado el 7 de mayo de 1992.

Congreso de la República. Decreto 101-96 y sus reformas. *Ley forestal*. Guatemala, 31 de octubre de 1996. Sancionado el 2 de diciembre de 1996.

Congreso de la República. Decreto 1-98 y sus reformas. *Ley orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria*. Guatemala, 12 de enero de 1998, sancionado el 11 de febrero de 1998.

Congreso de la República. Decreto 15-98. *Ley del impuesto único sobre inmuebles*. Guatemala, 26 de febrero de 1998, sancionado el 13 de marzo de 1998.

Congreso de la República. Decreto 93-2000. *Ley de aviación civil*. Guatemala, 18 de diciembre de 2000. Sancionado el 23 de enero de 2001.

Congreso de la República. Decreto 67-2001, *Ley contra el lavado de dinero u otros activos*. Guatemala, 28 de noviembre de 2001, sancionado el 11 de diciembre de 2001.

Congreso de la República. Decreto 18-2002, *Ley de supervisión financiera*. Guatemala, 25 de abril de 2002, sancionado el 10 de mayo de 2002.

Congreso de la República. Decreto 58-2005, *Ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo*. Guatemala, 31 de agosto de 2005, sancionado el 26 de septiembre de 2005.

Congreso de la República. Decreto 20-2006. *Disposiciones legales para el fortalecimiento de la administración tributaria*. Guatemala, 6 de junio de 2006, sancionado el 20 de junio de 2006.

Congreso de la República. Decreto 73-2008 y sus reformas. *Ley del impuesto de solidaridad*. Guatemala, 21 de noviembre de 2008, sancionado el 8 de diciembre de 2008.

Congreso de la República. Decreto 55-2010 y sus reformas. *Ley de extinción de dominio*. Guatemala, 7 de diciembre de 2010, sancionado el 23 de diciembre de 2010.

Congreso de la República. Decreto 10-2012 y sus reformas. *Ley de actualización tributaria*. Guatemala, 16 de febrero de 2012, sancionado el 1 de marzo de 2012.

Congreso de la República. Comisión de Economía. *Exposición de motivos del Código de comercio de Guatemala*. Guatemala, 12 de junio de 1969.

Jefe de Gobierno. Decreto Ley 106 y sus reformas. *Código civil*. Guatemala. 14 de septiembre de 1963. Vigente desde el 1 de julio de 1964.

- Reglamentarias

Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 118-2002 y sus reformas (Acuerdo Gubernativo 38-2002; Acuerdo Gubernativo 24-2007; Acuerdo Gubernativo 443-2013), *Reglamento de la ley contra el lavado de dinero u otros activos*. Guatemala, 17 de abril de 2002.

Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 86-2006, *Reglamento de la ley para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo*. Guatemala, 2 de marzo de 2006.

Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo 5-2013. *Reglamento de la ley del impuesto al valor agregado*. Guatemala, 4 de enero de 2013.

Ministerio de Finanzas Públicas. Acuerdo Ministerial 21-2005. Guatemala, 9 de septiembre de 2005.

Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales. Acuerdo Gubernativo 20-2016. *Reglamento de evaluación, control y seguimiento ambiental*. Guatemala, 11 de enero de 2016.

- Municipales

Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-012. *Reglamento de construcción de edificaciones en áreas residenciales*. Guatemala, 10 de abril de 2002.

Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo 012-2003. *Reglamento de la zona de régimen especial "Santa Clara"*. Guatemala, 29 de abril de 2003.

Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-003-04. *Reglamento específico de evaluaciones de impacto vial para el municipio de Guatemala*. Guatemala tres de septiembre de 2003.

Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-012-04. *Acuerda fijar los costos por metro cuadrado de construcción y otros y las tasas para licencias de construcción*. Guatemala, 19 de mayo de 2004.

Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala. Acuerdo COM-026-07 del Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, de fecha 12 de noviembre de 2007.

Concejo Municipal del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-030-08 y sus reformas. *Reglamento que contiene el plan de ordenamiento territorial del municipio de Guatemala*. Guatemala, 13 de octubre de 2008.

Concejo Municipal del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-042-08. *Reglamento para la formulación de planes locales de ordenamiento territorial*. Guatemala, 10 de diciembre de 2008.

Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-003-2009. *Reglamento de dotación y diseño de estacionamiento en el espacio no vial del municipio de Guatemala*. Guatemala, 18 de febrero de 2009.

Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala. Acuerdo COM-16-2009. *Reglamento de incentivos de ordenamiento territorial para el municipio de Guatemala*. Guatemala 27 de mayo de 2009.

Concejo Municipal del municipio de la Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez. *Reglamento del plan de ordenamiento territorial de la Antigua Guatemala*. Guatemala, cuatro de marzo de 2008.

Concejo Municipal del municipio de Barberena, departamento de Santa Rosa. *Acuerdo municipal número 01-2008*. Ocho de noviembre de 2008.

Concejo Municipal del municipio de San Jacinto, departamento de Chiquimula. *Reglamento específico para el ordenamiento territorial, regularización y legalización de predios urbanos y rurales del municipio de San Jacinto departamento de Chiquimula*. 28 de septiembre de 2001.

Concejo Municipal del municipio de San Pablo, departamento de San Marcos. *Reglamento de ordenamiento territorial, construcción y urbanismo del municipio de San*



*Pablo, departamento de San Marcos.* Publicado en el Diario Oficial el 25 de enero de 2011.

Concejo Municipal de Santa Lucía Cotzumalguapa, Escuintla. Acta número 46-2008 de la sesión pública ordinaria del Concejo Municipal de Santa Lucía Cotzumalguapa, Escuintla del 3 de junio de 2008, consignada en el Libro de Actas de Sesiones Municipales.

Concejo Municipal de Oratorio, Santa Rosa. Acta número 44-2014 del 26 de noviembre de 2014, consignada en el Libro número 26 de Actas de Sesiones del Concejo Municipal de Oratorio, Santa Rosa.

- Otras normas

Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres. Acuerdo CONRED 04-2011. *Normas de reducción de desastres número 2 (NRD-2), Normas mínimas de seguridad en edificaciones e instalaciones de uso público.*

- Individualizadas

Corte de Constitucionalidad. Expediente 293-2013. Fecha de sentencia: 04/08/2015.

Corte de Constitucionalidad de Guatemala. Gaceta No. 57. Expediente 275-2000. Fecha de sentencia: 09/08/2000.

Corte de Constitucionalidad de Guatemala. Gaceta No. 93. Expediente 3785-2008. Fecha de auto: 23/08/2009.

Corte Suprema de Justicia de Guatemala. Expediente 686-2014. Fecha de sentencia de casación: 10/02/2015.

Juzgado de Asuntos Municipales. Expediente SGM-CASO-2521-2012. Resolución de fecha 24/03/2015.

## **Electrónicas**

Asociación Bancaria de Guatemala. *Sector Construcción. Información a marzo de 2013.* Disponible en: <http://abg.org.gt/pdfs/marzo2013/SECTOR%20%20CONSTRUCCI%C3%93N%20MARZO%202013.pdf> Fecha de consulta: 04/10/2015.

Banco de Guatemala. *Guatemala en cifras.* 2015. Disponible en: <http://www.banquat.gob.gt/inc/ver.asp?id=/publica/guatemalaencifras2015.htm&e=120887> Fecha de consulta: 27/04/2015.

Banco de Guatemala. Herrera Velásquez, Óscar Leonel. *Causas de la crisis financiera.* Disponible en: <http://www.banquat.gob.gt/inveco/notas/articulos/envolver.asp?karchivo=9801&kdisc=si#Este> Fecha de consulta: 18/10/2015.

Cámara de Diputados. *Lavado de dinero.* Disponible en: [www3.diputados.gob.mx/camara/.../Carpeta-17-lavado-de-dinero.pdf](http://www3.diputados.gob.mx/camara/.../Carpeta-17-lavado-de-dinero.pdf) Fecha de consulta: 17/10/2015.

Cámara Guatemalteca de la Construcción. *Directorio 2015.* Disponible en: <http://www.construquate.com/index.php/directorio/img> Fecha de consulta: 02/10/2015.

Cámara Guatemalteca de la Construcción. *¿Quiénes somos? Nosotros. Historia y fundación.* Disponible en: <http://www.construquate.com/index.php/quienes-somos/historia-y-fundacion/historia> Fecha de consulta: 27/04/2015.

De Reina Tartiére, Gabriel. *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. Manual de Derecho Civil. Derechos inmobiliario y registral. España. 2012. Disponible en: [dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf](http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf) Fecha de consulta: 15/03/2015.

Grupo de Acción Financiera de Sudamérica. *10 años de GAFISUD*. 2011. Disponible en: [http://www.gafilat.org/UserFiles/documentos/es/10\\_Anos\\_GAFISUD.pdf](http://www.gafilat.org/UserFiles/documentos/es/10_Anos_GAFISUD.pdf) Fecha de consulta: 06/06/2015.

Grupo de Acción Financiera Internacional. *Estándares internacionales sobre la lucha contra el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y de la proliferación*. Disponible en: <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF-40-Rec-2012-Spanish.pdf> Fecha de consulta: 13/10/2015.

Grupo de Acción Financiera Internacional. *Guía sobre transparencia y beneficio final*. GAFI/OCDE. 2014. Disponible en: [http://www.uaf.cl/publicaciones/docs\\_gafi.aspx?id=1](http://www.uaf.cl/publicaciones/docs_gafi.aspx?id=1) Fecha de consulta 13/10/2015.

Medina Saiz, Alfredo. *Promoción inmobiliaria y crecimiento espacial. Santander 1955-1974*. Universidad de Cantabria: Parlamento de Cantabria. 2004. Disponible en: [https://books.google.com.gt/books?id=Xk0NAz\\_vM0C&pg=PA117&lpg=PA117&dq=promocion+inmobiliaria&source=bl&ots=oECaI2qbo9&sig=tK6llrMI5BAT0yH2ZsqpEL3JJLU&hl=es&sa=X&ved=0CEAQ6AEwBjgKahUKEwi0pd2Xp6TIAhXDdh4KHdm3AHM#v=onepage&q=promocion%20inmobiliaria&f=false](https://books.google.com.gt/books?id=Xk0NAz_vM0C&pg=PA117&lpg=PA117&dq=promocion+inmobiliaria&source=bl&ots=oECaI2qbo9&sig=tK6llrMI5BAT0yH2ZsqpEL3JJLU&hl=es&sa=X&ved=0CEAQ6AEwBjgKahUKEwi0pd2Xp6TIAhXDdh4KHdm3AHM#v=onepage&q=promocion%20inmobiliaria&f=false) Fecha de consulta: 02/10/2015.

Montoya Mateos, Patricio. *Gestión de promociones inmobiliarias*. Madrid, España. Ediciones Díaz de Santos, S.A. 2004. Disponible en: <https://books.google.com.gt/books?id=sE-aQsWWtW0C&pg=PA19&lpg=PA19&dq=promocion+inmobiliaria&source=bl&ots=Fsvc>

NaaDh-&sig=JjBQbyHhkg67jZ1c8LloOl0vHjQ&hl=es-419&sa=X&ei=pm9zVavxBsrTsAXv9YC4Aw&ved=0CBwQ6AEwAA#v=onepage&q&f=fa  
lse Fecha de consulta: 06/06/2015.

Naciones Unidas. *Acciones de las Naciones Unidas contra el terrorismo*. Disponible en: <http://www.un.org/es/terrorism/highlevelpanel.shtml> Fecha de consulta: 13/10/2015.

Revista para el análisis del Derecho. Alfaro Águila-Real, Jesús. *El reconocimiento de la personalidad jurídica en la construcción del Derecho de Sociedades*. Barcelona, enero 2016. Página 14. Disponible en: [http://www.indret.com/pdf/1209\\_es.pdf](http://www.indret.com/pdf/1209_es.pdf) Fecha de consulta: 08/02/2016.

Romero Barranquero, Gladys. *Lavado de dinero*. Universidad Nacional de Buenos Aires. Disponible en: <http://www.uclm.es/aidp/pdf/barbero2/25.pdf> Fecha de consulta: 07/06/2015.

Scribd. Reyes, Anelisa et. al. *Descripción actual del sector inmobiliario, análisis DAFO y la influencia que sobre él supone la IED y sus perspectivas a corto, mediano y largo plazo en Guatemala*. Planificación y Gestión Urbanística, Maestría en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI). Universidad del Istmo. Guatemala. 2012. Disponible en: <http://es.scribd.com/doc/80543129/Descripcion-Del-Sector-Inmobiliario-en-Guatemala#scribd> Fecha de consulta: 02/10/2015.

Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. *Ordenamiento territorial*. Guatemala. Disponible en: [http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com\\_content&view=article&id=62&Itemid=70](http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_content&view=article&id=62&Itemid=70) Fecha de consulta: 05/05/2015.

Superintendencia de Administración Tributaria. *Aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados -PCGA- o Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- para la presentación de Estados Financieros en Guatemala*. Disponible en:

[http://portal.sat.gob.gt/sitio/index.php/descargas/doc\\_view/1261-aplicacion-de-pcqa-o-normas-nic-niif-en-guatemala.raw?tmpl=component](http://portal.sat.gob.gt/sitio/index.php/descargas/doc_view/1261-aplicacion-de-pcqa-o-normas-nic-niif-en-guatemala.raw?tmpl=component) Fecha de consulta: 13/05/2015.

Superintendencia de Bancos. *Acciones tomadas por Guatemala para la prevención del lavado de dinero u otros activos y la prevención y represión del financiamiento del terrorismo.* Disponible en:

[http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavadoactivos/delito/acciones?p\\_p\\_id=86&p\\_p\\_action=1&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=&p\\_p\\_col\\_pos=0&p\\_p\\_col\\_count=1](http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavadoactivos/delito/acciones?p_p_id=86&p_p_action=1&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=&p_p_col_pos=0&p_p_col_count=1)

Fecha de consulta: 06/06/2015.

Superintendencia de Bancos. Intendencia de Verificación Especial. Disponible en:

[http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavado\\_activos/funciones-IVE](http://www.sib.gob.gt/web/sib/lavado_activos/funciones-IVE) Fecha de consulta:

06/06/2015.

Superintendencia de Bancos. *Memoria de Labores 2012-2013.* Guatemala. Disponible

en: <http://www.sib.gob.gt/web/sib/superintendencia/memoriadelabores2012-2013> Fecha

de consulta: 07/06/2015.

Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. *Guía de señales de alerta indiciarias de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.* Disponible en:

[http://www.uaf.cl/publicaciones/senales\\_nac.aspx](http://www.uaf.cl/publicaciones/senales_nac.aspx) Fecha de consulta: 13/10/2015.

Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. *¿Qué es el lavado de activos?*

Disponible en: <http://www.uaf.cl/lavado/> Fecha de consulta: 13/10/2015.

Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. *¿Qué es el financiamiento del terrorismo?* Disponible en: <http://www.uaf.cl/lavado/terrorismo.aspx> Fecha de consulta:

13/10/2015.

Unidad de Análisis Financiero. Gobierno de Chile. Banco Interamericano de Desarrollo, International Monetary Fund. *Estrategia nacional para la prevención y combate al*

*lavado de activos y al financiamiento del terrorismo.* Disponible en: <http://www.uaf.cl/publicaciones/estrategia.aspx> Fecha de consulta: 13/10/2015.

Unidad de Análisis Financiero. República de Nicaragua. Disponible en: <http://www.uaf.gob.ni/index.php/difusion/sala-de-prensa/49-gafisud-ahora-se-llama-gafilat> Fecha de consulta: 06/06/2015.

Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Martínez Gil, José Pablo. *El Derecho Urbanístico.* México. 2011. Disponible en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3052/4.pdf> Fecha de consulta: 04/05/2015.

Universidad Rafael Landívar. Rosenthal K., Gert. *Lección Inaugural: la crisis económica internacional y sus posibles consecuencias en Guatemala.* Guatemala, 2009. Disponible en: [https://www.url.edu.gt/PortalURL/Archivos/24/Archivos/Lec\\_Inaugural\\_2009.pdf](https://www.url.edu.gt/PortalURL/Archivos/24/Archivos/Lec_Inaugural_2009.pdf) Fecha de consulta: 03/10/2015.

## **Otras referencias**

- Artículos de revista

Consejo General del Notariado. García Collantes, José Manuel. *Cuadernos de Derecho y Comercio. Número extraordinario 2012: Prontuario de Derecho de Sociedades en Europa.* España. Dykinson, 2012.

- Conferencia

Bermejo Quiñónez, Luis Pedro. *Plan de Ordenamiento Territorial.* Laboratorio público. Guatemala. Guatemala 2015.

- Entrevista

Figuroa Perdomo, Claudia Lavinia. Ex Registradora Sustituta del Registro General de la Propiedad. 16 de febrero de 2016.

- Resoluciones

Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (CCPAG). Resolución de fecha 18 de diciembre de 2007.

- Noticia

Prensa Libre. *Mundo económico. IVE detecta lavado por Q949 millones*. Guatemala, martes 9 de junio de 2015.

- Tesis

Rodríguez Montero, Gustavo Enrique. *El régimen jurídico de la vivienda y demás bienes inmuebles en Cuba*. Cuba. Tesis del Centro Universitario de Sancti-Spiritus “José Martí Pérez”, mención: Derecho.

Serna Vallejo, Margarita. *La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico español*. Santander, España. 1995. Tesis doctoral. Universidad de Cantabria.

## **ANEXOS**



## ANEXO 1

**Gráfica 1: Crecimiento anual del sector construcción en Guatemala**



Fuente: elaboración propia con base en los datos obtenidos en la página de la Cámara Guatemalteca de la Construcción.<sup>293</sup>

Año	Indicador
2001	12.1
2002	15.4
2003	-3.7
2004	-8.9
2005	4.5
2006	13.1
2007	8.8
2008	-0.5
2009	-10.8
2010	-11.5
2011	2.4
2012	0.8
2013	1.7
2014	4.4

\*p  
\*p  
\*e

\* Datos  
preliminares/estimados

<sup>293</sup> Cámara Guatemalteca de la Construcción. Disponible en: <http://www.construqate.com/index.php/estadisticas/indicadores-de-la-construccion/produccion-del-sector-de-construccion> Fecha de consulta: 03/10/2015.

## ANEXO 2

**Gráfica 2: Aporte del sector construcción al PIB**



Fuente: elaboración propia con base en los datos obtenidos en la página de la Cámara Guatemalteca de la Construcción.<sup>294</sup>

Año	Indicador
2001	3.9
2002	4.4
2003	4.1
2004	3.6
2005	3.7
2006	3.9
2007	4
2008	3.9
2009	3.5
2010	3
2011	2.9
2012	2.9
2013	2.8
2014	2.8

\*p

\*e

\*e

\* Datos  
preliminares/estimados

<sup>294</sup> Cámara Guatemalteca de la Construcción. Disponible en: <http://www.construquate.com/index.php/estadisticas/indicadores-de-la-construccion/produccion-del-sector-de-construccion> Fecha de consulta: 03/10/2015.

## ANEXO 3

**Gráfica 3: Crecimiento del sector alquiler de vivienda**



Fuente: elaboración propia con base en los datos obtenidos en la página de la Cámara Guatemalteca de la Construcción.<sup>295</sup>

Año	Indicador
2002	3.5
2003	4.7
2004	4.3
2005	2.4
2006	2.7
2007	3.9
2008	3.6
2009	3.1
2010	2.9
2011	2.9
2012	3
2013	3
2014	3.1

\*p

\*p

\*p

\*e

**\* Datos  
preliminares/estimados**

<sup>295</sup> Cámara Guatemalteca de la Construcción. Disponible en: <http://www.construquate.com/index.php/estadisticas/indicadores-de-la-construccion/produccion-del-sector-de-construccion> Fecha de consulta: 03/10/2015.

## ANEXO 4

### Zonas generales en el municipio de Guatemala

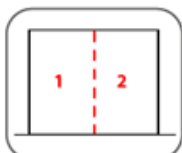
<b>Zona general</b>	<b>Aptitud</b>	<b>Tipo de construcción</b>
<b>G0: Natural</b>	Área de riesgo. No apta para ocupación humana	Prohibida ocupación humana.
<b>G1: Rural</b>	Vocación para la conservación del ambiente y recursos naturales.	Baja intensidad de construcción. Apta para ocupación humana compatible con el ambiente.
<b>G2: Semiurbana</b>	Apta para edificaciones de baja intensidad de construcción.	Predomina la vivienda unifamiliar y las áreas verdes.
<b>G3: Urbana</b>	Apta para edificaciones de mediana intensidad de construcción.	Predomina la vivienda, tanto unifamiliar como multifamiliar.
<b>G4: Central</b>	Apta para edificaciones de alta intensidad de construcción.	Vivienda multifamiliar.
<b>G5: Núcleo</b>	Apta para edificaciones de muy alta intensidad de construcción.	Vivienda multifamiliar.

Fuente: Elaboración propia con datos del Acuerdo del Consejo Municipal de Guatemala COM-30-08 y sus reformas.

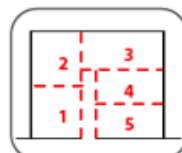
## ANEXO 5

### Licencias actividad inmobiliaria del municipio de Guatemala

tipos de licencia de fraccionamiento:



hasta 4 predios



a partir de 5 predios

tipos de licencia de obra:



construcción  
mayor



construcción  
menor



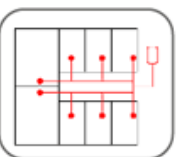
demolición



estructura



movimiento  
de tierras



urbanización

tipos de licencia de uso del suelo:



nuevas obras



ampliaciones



cambio de uso

296

## ANEXO 6

### Instructivo para el registro de información general de Personas Obligadas



*Superintendencia de Bancos  
Intendencia de Verificación Especial*

#### INSTRUCTIVO PARA EL REGISTRO DE INFORMACIÓN GENERAL DE PERSONAS OBLIGADAS

Para el registro de información general en la Intendencia de Verificación Especial de la Superintendencia de Bancos, debe seguir los pasos siguientes:

1. Ingresar al link <https://ive.sib.gob.gt/registropo/>
2. Crear cuenta de usuario para ingresar al Sistema de Registro de Personas Obligadas.
  - a. Para la creación de la cuenta se deben considerar los datos siguientes:
    - i. Correo electrónico personal o institucional (la dirección de correo electrónico será el usuario en el sistema de registro).
    - ii. Proporcionar una contraseña.
    - iii. Ingresar datos personales y de identificación.
    - iv. Aceptar las condiciones de uso y política de privacidad de los sistemas de la Superintendencia de Bancos.
  - b. Al crear la cuenta, el sistema generará un correo con el objeto de verificar la dirección de correo electrónico.
3. Ingresar con sus credenciales registradas (usuario y contraseña).
4. En la página de inicio (Expedientes Registro de Personas Obligadas) generar un nuevo expediente para la captura de la información general de la Persona Obligada.
  - a. Ingresar datos generales de la Persona Obligada.
  - b. Seleccionar la(s) actividad(es) para el registro.
  - c. Ingresar datos de la(s) empresa(s) y/o servicios profesionales.
  - d. Para el registro de información de personas jurídicas ingresar datos de representante legal, socios y/o acciones, miembros del consejo de administración, etc.
  - e. Ingresar referencias comerciales.
5. Confirmar la información del expediente.
6. Al confirmar la información, el sistema generará una contraseña de pre-registro que la información fue ingresada al Sistema de Registro de Personas Obligadas.
7. La información ingresada al Sistema será verificada y validada por parte de la Intendencia de Verificación Especial.
8. En caso de haber error o inconsistencia en la carga de información y/o documentación, se notificará a través del Sistema de Registro de Personas Obligadas para que la información sea corregida y se pueda continuar con el proceso de registro.



9. Cuando la información haya sido completada y aceptada por parte de la Intendencia de Verificación Especial se notificará a través del Sistema de Registro de Personas Obligadas, dicha notificación llevará adjunto el Formulario para Registro de Personas Obligadas, el cual deberá imprimir y firmar el propietario, representante legal o profesional (según sea el caso); esta firma deberá ser legalizada por Notario (auténtica de firma) y debe entregarse en la Ventanilla IVE de la Superintendencia de Bancos (9ª. Avenida 22-00 zona 1, Guatemala, Guatemala). Éste es el único documento físico que deberá presentar en el proceso de registro.
10. Si después de transcurridos treinta días el formulario indicado no ha sido enviado a la IVE, el expediente quedará en suspenso y se reactivará cuando el usuario lo solicite al correo electrónico [info\\_po@sib2.gob.gt](mailto:info_po@sib2.gob.gt)

## ANEXO 7

### Documentos requeridos por el sistema de registro para el registro de Personas Obligadas



*Superintendencia de Bancos  
Intendencia de Verificación Especial*

#### DOCUMENTOS REQUERIDOS POR EL SISTEMA DE REGISTRO PARA EL REGISTRO DE PERSONAS OBLIGADAS

**Para el registro de información general de personas obligadas en el sistema WEB debe contar con los documentos que apliquen para cada caso, en formato PDF completos y legibles, los cuales deberán cargarse durante el proceso de registro.**

##### PERSONA INDIVIDUAL O EMPRESA INDIVIDUAL

1. Documento personal de identificación (DPI) o pasaporte en caso de ser extranjero no domiciliado.
2. Constancia de inscripción ante la Superintendencia de Administración Tributaria - SAT-.
3. Patente de comercio de empresa.

##### CONTADORES PÚBLICOS Y AUDITORES Y CORREDORES Y AGENTES DE SEGUROS INDEPENDIENTES

1. Documento personal de identificación (DPI) o pasaporte en caso de ser extranjero no domiciliado.
2. Constancia de colegiado activo en el caso de Contadores Públicos y Auditores o documento de registro emitido por la Superintendencia de Bancos en el caso de corredores y agentes de seguros independientes.

##### PERSONA JURÍDICA

1. Escritura pública de constitución de la entidad y de las modificaciones, si existieran, debidamente registrados.
2. Constancia de inscripción ante la Superintendencia de Administración Tributaria - SAT-.
3. Patente de comercio de sociedad.
4. Patente de comercio de empresa.
5. Autorización del Ministerio de Gobernación.
6. Nombramiento del (los) Representante(s) Legal(es) registrado(s).
7. Documento de identificación del (los) Representante(s) Legal(es), Socios, Accionistas, Miembros del Consejo de Administración u Órgano Superior de Dirección, Gerente(s) y Propietario(s).



## ANEXO 8

### Instructivo para la cancelación de registro IVE-CR-06

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**  
**INTENDENCIA DE VERIFICACIÓN ESPECIAL**  
GUATEMALA, C. A.

**INSTRUCTIVO PARA LA CANCELACIÓN DE REGISTRO**  
**IVE-CR-06**

Las Personas Obligadas podrán solicitar a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial, la cancelación de su registro como tal, en el Registro de Información General de Personas Obligadas cuando:

- a) Ya no realice cualquiera de las actividades que de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, le dan el carácter de persona obligada; o
- b) Ocurra la extinción jurídica de la entidad o cancelación de la empresa mercantil con que se desarrolla la actividad que da el carácter de persona obligada.

Para gestionar la cancelación en el Registro de Información General de Personas Obligadas, las personas obligadas deberán presentar el Formulario para Cancelación de Registro IVE-CR-31; a través de su representante legal (en caso de personas jurídicas) o el propietario de la empresa mercantil o profesional (en caso de individuales).

Adicionalmente, adjuntar la documentación que se detalla en el inciso 7 "DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR AL FORMULARIO PARA CANCELACIÓN DE REGISTRO" del formulario indicado, la cual se describe a continuación:

- a) Constancia emitida por la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial, en la que se acredite haber cumplido, a la fecha de solicitud de cancelación de registro, con las obligaciones de reportes periódicos ante la Intendencia de Verificación Especial conforme la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo.
- b) Declaración Jurada elaborada ante notario, en la cual se deberá, como mínimo, declarar bajo juramento:
  - Haber dejado de realizar la o las actividades que de conformidad con la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, le dan el carácter de persona obligada;
  - Fecha a partir de la cual dejó de realizar las actividades que le dan carácter de persona obligada;

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**  
**INTENDENCIA DE VERIFICACIÓN ESPECIAL**  
**GUATEMALA, C. A.**

**INSTRUCTIVO PARA LA CANCELACIÓN DE REGISTRO**  
**IVE-CR-06**

- Que los registros a que se refieren la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y las disposiciones dictadas en esta materia quedarán bajo guarda y custodia del declarante. De igual manera deberá indicar expresamente el lugar en el que quedará resguardada dicha información (deberá ser la misma dirección consignada en el Formulario IVE-CR-31), donde recibirá notificaciones o requerimientos relacionados con la misma.
  - Que la cancelación en el Registro de Información General de Personas Obligadas se solicita sin perjuicio que, cuando la persona obligada vuelva a realizar la actividad o actividades que le dan dicha calidad, deberá cumplir con las obligaciones que le impone la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, incluyendo el registro correspondiente.
- c) En el caso de personas obligadas que se dedican a transferencias sistemáticas o sustanciales de fondos (remesadoras), copia de la comunicación enviada al representante legal de la(s) entidad(es) con la(s) que se tiene relación, por la actividad que le da carácter de Persona Obligada, en el extranjero, donde se informa sobre el hecho de que ya no realiza la actividad que le da el carácter de persona obligada y la fecha desde la cual ha dejado de realizar la actividad referida.
- Asimismo, copia del oficio de respuesta de la(s) entidad(es) con la(s) que tiene relación, donde comuniquen que es de su conocimiento lo indicado en el párrafo anterior.
- d) En caso de entidades supervisadas por la Superintendencia de Bancos, copia de la resolución de Junta Monetaria que resuelva dejar sin efecto la autorización para operar o la autorización de funcionamiento, según el caso de la entidad que se trate.
- e) En caso de intermediarios de seguros, copia de la resolución de Superintendencia de Bancos que resuelve cancelar el registro otorgado como agente de seguros independiente para promover y colocar pólizas de seguros.
- f) En caso la razón de cancelación devenga de la extinción jurídica de la entidad (liquidación, fusión por absorción, entre otros) o cancelación de la empresa mercantil con la cual se realiza la actividad, copia de la documentación legal extendida por el órgano competente que compruebe la cancelación en los registros correspondientes, según sea el caso:
- Certificación del Registro Mercantil;
  - Resolución de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT);
  - Resolución del Ministerio de Gobernación;

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**  
**INTENDENCIA DE VERIFICACIÓN ESPECIAL**  
**GUATEMALA, C. A.**

**INSTRUCTIVO PARA LA CANCELACIÓN DE REGISTRO**  
**IVE-CR-06**

- Resolución del Instituto Nacional de Cooperativas;
- g) En caso de personas individuales o jurídicas que por alguna razón hayan solicitado y obtenido su registro como Persona Obligada ante la Intendencia de Verificación Especial, sin realizar cualquiera de las actividades contempladas en los artículos 18 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, 5 de su reglamento o 18 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, deberán presentar declaración jurada elaborada ante Notario, la cual deberá incluir como mínimo:
  - Que no ha realizado ninguna de las actividades indicadas en los artículos 18 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, 5 de su Reglamento y 18 de la Ley para Prevenir y reprimir el Financiamiento del Terrorismo que le dé el carácter de persona obligada.
  - Que el registro como persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial se hizo por desconocimiento o error.
  - Que la cancelación en el Registro de Información General de Personas Obligadas se solicita sin perjuicio que, cuando la persona obligada realice cualquiera de las actividades que le dan calidad de persona obligada, deberá cumplir con las obligaciones que le impone la normativa contra el lavado de dinero u otros activos y para prevenir y reprimir el financiamiento del terrorismo, incluyendo el registro correspondiente.

**Fundamento Legal.** Artículos 23, 28, 32 y literal c) artículo 33 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto Número 67-2001; artículos 13,7, 17 y segundo párrafo del artículo 25 de su Reglamento, Acuerdo Gubernativo No. 118-

---

**SUPERINTENDENCIA DE BANCOS**  
**INTENDENCIA DE VERIFICACIÓN ESPECIAL**  
**GUATEMALA, C. A.**


**INSTRUCTIVO PARA LA CANCELACIÓN DE REGISTRO**  
**IVE-CR-06**

2002; artículos 15 y 18 de la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto Número 58-2005 y artículo 14 de su Reglamento, Acuerdo Gubernativo No. 86-2006.

# ANEXO 9

## Formulario para cancelación de registro

### Formulario IVE-CR-31

<b>FORMULARIO IVE-CR-31</b>				Número o Código de PO:	
<b>FORMULARIO PARA CANCELACIÓN DE REGISTRO</b> - Personas Obligadas -					
1. LUGAR:			2. FECHA (dd/mm/aaaa):		
<b>3. DATOS DE LA PERSONA OBLIGADA</b>					
3.1 Nombre Completo ó Razón Social y Nombre Comercial:					
<b>4. DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE</b>					
4.1 Tipo de Persona:		Representante legal <input type="checkbox"/>		Propietario <input type="checkbox"/>	
4.2 Primer apellido:		Segundo apellido:		Apellido de casada:	
Primer nombre:		Segundo nombre:		Otros nombres:	
4.3 Tipo de identificación:		4.4 Número de identificación:		4.5 Lugar de emisión:	
		Departamento:		Municipio:	
				País:	
4.6 Número de identificación tributaria (NIT):		4.7 Teléfono (línea fija):		4.8 Celular / Móvil:	
				4.9 Correo electrónico / e-mail:	
4.10 Dirección particular completa: (No. de calle o avenida, No. de casa, colonia, sector, lote, manzana, otros)					
Zona:		Departamento:		Municipio:	
				País:	
<b>5. DESCRIPCIÓN DE LA CANCELACIÓN</b>					
5.1 Tipo de cancelación:		Cese de la(s) actividad(es) que le daba(n) calidad de Persona Obligada <input type="checkbox"/>		Extinción jurídica de la entidad <input type="checkbox"/>	
(según solicitud)		Cancelación de la empresa mercantil <input type="checkbox"/>		Otra (especifique): <input type="checkbox"/>	
5.2 Exposición de motivos (según solicitud):					
5.3 Actividad(es) que le haya(n) dado carácter de Persona Obligada (según solicitud):					
5.4 Petición en términos precisos (según solicitud):					
<b>6. DATOS PERSONALES DEL RESPONSABLE DE LA GUARDA Y CUSTODIA DE LA INFORMACIÓN</b>					
6.1 Tipo de Persona:		Representante legal <input type="checkbox"/>		Propietario <input type="checkbox"/>	
		Otra (especifique): <input type="checkbox"/>			
6.2 Primer apellido:		Segundo apellido:		Apellido de casada:	
Primer nombre:		Segundo nombre:		Otros nombres:	
6.3 Tipo de identificación:		6.4 Número de identificación:		6.5 Lugar de emisión:	
		Departamento:		Municipio:	
				País:	
6.6 Número de identificación tributaria (NIT):		6.7 Teléfono (línea fija):		6.8 Celular / Móvil:	
				6.9 Correo electrónico / e-mail:	
6.10 Dirección particular completa: (No. de calle o avenida, No. de casa, colonia, sector, lote, manzana, otros)					
Zona:		Departamento:		Municipio:	
				País:	
<b>7. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR AL FORMULARIO PARA INICIO DE RELACIONES</b>					
7.1 Constancia que acredite haber cumplido, a la fecha de solicitud de cancelación de registro, con las obligaciones formales ante la Intendencia de Verificación Especial. (Solicitar a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial) <input type="checkbox"/>					
7.2 Fotocopia legalizada por notario de documento que acredite fehacientemente el cese de la actividad y que no podrá dedicarse a cualquiera de las actividades que le daban calidad de Persona Obligada. (Según Instructivo para la Cancelación de Registro) <input type="checkbox"/>					
7.3 Declaración Jurada elaborada ante notario. (Según Instructivo para la Cancelación de Registro o solicitar formato a la Superintendencia de Bancos, a través de la Intendencia de Verificación Especial) <input type="checkbox"/>					
7.4 Copia de la comunicación enviada al extranjero, donde se informa sobre el hecho de que ya no realizará la actividad que le da el carácter de persona obligada. (Aplica en personas obligadas que se dedican a transferencias sistemáticas o sustanciales de fondos -remesadoras-) <input type="checkbox"/>					
7.5 Copia de la resolución de Junta Monetaria que resuelva revocar la autorización para operar o la autorización de funcionamiento, según el caso de la entidad de que se trate. (Aplica en entidades bajo la supervisión y vigilancia de la Superintendencia de Bancos) <input type="checkbox"/>					
7.6 Copia de la resolución de Superintendencia de Bancos que resuelve cancelar el registro otorgado como agente de seguros independiente para promover y colocar pólizas de seguros. <input type="checkbox"/>					
7.7 En caso de cancelación por extinción jurídica de la entidad o cancelación de la empresa mercantil, copia de la documentación legal extendida por el órgano competente que compruebe la cancelación en los registros correspondiente. (Según Instructivo para la Cancelación de Registro) <input type="checkbox"/>					
Firma del solicitante					

**BASE LEGAL:** Artículos 23, 28, 32 y literal c) artículo 33 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto Número 67-2001; artículos 13, 7, 17 y segundo párrafo del artículo 25 de su Reglamento, Acuerdo Gubernativo No. 116-2002, artículos 15 y 18 de la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, Decreto Número 58-2005 y artículo 14 de su Reglamento, Acuerdo

## ANEXO 10

### Instructivo de formularios para inicio de relaciones Personas Obligadas No Financieras IVE-NF-30



*Superintendencia de Bancos  
Intendencia de Verificación Especial*

#### INSTRUCTIVO DE FORMULARIOS PARA INICIO DE RELACIONES PERSONAS OBLIGADAS NO FINANCIERAS IVE-NF-30

El presente instructivo establece los lineamientos y observaciones generales para la consignación de información de los clientes en el Formulario para Inicio de Relaciones Personas Obligadas No Financieras IVE-NF-30 el cual deberán utilizar las Personas Obligadas No Financieras individuales y jurídicas para el inicio de relaciones comerciales con sus clientes.

A continuación, se describe la estructura del formulario así como las consideraciones generales de la información a consignar:

#### **NÚMERO O CÓDIGO DEL SOLICITANTE/CLIENTE**

Colocar el número o código que la persona obligada no financiera asigna al solicitante/cliente al inicio de la relación comercial, cuando cuente con éste.

#### **1. LUGAR**

Indicar el municipio y departamento donde se encuentra ubicada la persona obligada no financiera, agencia o sucursal en la que el solicitante/cliente inicia la relación.

#### **2. FECHA**

Indicar la fecha en la cual el solicitante/cliente inicia la relación con la persona obligada no financiera, con el formato día, mes y año (dd/mm/aaaa).

#### **3. DATOS DE LA PERSONA OBLIGADA**

Indicar el nombre completo o razón social de la persona obligada. Cuando aplique indicar el nombre de la central, agencia o sucursal donde se solicita el producto o servicio y el código interno asignado de la agencia o sucursal.

#### **4. DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE/CLIENTE:**

##### **Persona individual**

Cuando el solicitante/cliente sea persona individual consignar el nombre completo, fecha de nacimiento, nacionalidad, lugar de nacimiento, género, estado civil, profesión u oficio, tipo y número de identificación, lugar de emisión del documento de identificación, número de identificación tributaria -NIT-, teléfonos, correo electrónico, dirección particular completa y si éste actúa en nombre propio o no.

##### **Persona jurídica**

Cuando el solicitante/cliente sea persona jurídica, consignar el nombre, lugar de nacimiento, género, estado civil, profesión u oficio, tipo y número de identificación y lugar de emisión del documento de identificación del representante legal; así como, razón social/nombre comercial, número de identificación tributaria -NIT-, teléfonos, correo electrónico y dirección de la persona jurídica.



**NOTA ACLARATORIA:** La información requerida en los numerales siguientes, será opcional de acuerdo a la disponibilidad de la misma y a las políticas y procedimientos internos de la persona obligada no financiera.

- 4.5 *País de constitución/nacionalidad*
- 4.6 *Otra nacionalidad*
- 4.9 *Estado Civil*
- 4.10 *Profesión u oficio*
- 4.13 *Teléfono (línea fija)*
- 4.14 *Celular/Móvil*
- 4.15 *Correo electrónico/e-mail*
- 4.16 *Dirección particular completa: (No. de calle o avenida, No. de casa, colonia, sector, lote, manzana, otros).*

#### **5. REFERENCIAS DEL SOLICITANTE/CLIENTE**

En este apartado se deben colocar los nombres completos de las referencias personales (que no sean familiares), laborales, comerciales o bancarias del solicitante/cliente. Esta información será opcional de acuerdo a la disponibilidad de la misma y a las políticas y procedimientos internos de la persona obligada no financiera.

#### **6. INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL SOLICITANTE/CLIENTE:**

Este apartado tiene como objetivo conocer el origen de los fondos para la adquisición del producto o servicio, para lo cual se debe describir los mismos, tales como: salario, remesas, venta de inmuebles, ventas del negocio, ingreso por servicios profesionales, entre otros.

Asimismo, deberá colocar la fuente de sus ingresos (relación de dependencia, negocio propio u otras) y el rango de ingresos y egresos mensuales aproximados, según corresponda a la persona individual o jurídica.

**NOTA ACLARATORIA:** La información requerida en los numerales siguientes, será opcional de acuerdo a la disponibilidad de la misma y a las políticas y procedimientos internos de la persona obligada no financiera:

- 6.2 *Fuentes de ingresos*
  - 6.2.1 *Ingresos adicionales*
- 6.3 *Ingreso y Egresos mensuales aproximados Persona Individual*
- 6.4 *Ingreso y Egresos mensuales aproximados Persona Jurídica*

#### **7. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR AL FORMULARIO PARA INICIO DE RELACIONES**

En este apartado se indica la documentación de soporte que se debe anexar al formulario IVE-NF-30. Cuando los campos o espacios del formulario sean insuficientes, se debe consignar la información en hojas por separado, indicando el numeral al que corresponde.



**NOTA ACLARATORIA:** La documentación requerida en los numerales siguientes, será opcional de acuerdo a la disponibilidad de la misma y a las políticas y procedimientos internos de la persona obligada no financiera:

- 7.2 *Fotocopia de un recibo, ya sea de agua, luz o teléfono u otro servicio similar, u otro documento similar, que registre la dirección de la residencia reportado por el solicitante/cliente.*
- 7.3 *En caso de poseer negocio propio adjuntar fotocopia de patente de empresa y del formulario de inscripción en la SAT o carné.*

**APARTADO DE FIRMAS:**

En este apartado se debe consignar la firma del solicitante/cliente; la firma y código del empleado que asistió al solicitante/cliente en consignar la información del formulario; firma y código del empleado responsable de la verificación de la información; y, la firma del empleado que autoriza la operación. Es importante indicar que, las personas obligadas de acuerdo a sus políticas y procedimientos internos, podrán unificar las firmas del empleado que asiste y del empleado responsable de que verifica y/o autoriza la operación.



## ANEXO 11

### Formulario para inicio de relaciones -Persona Obligada No Financiera-


### Formulario IVE-NF-30

FORMULARIO IVE-NF-30		Número o Código de Cliente:
<b>FORMULARIO PARA INICIO DE RELACIONES</b> - Persona Obligada No Financiera -		
1. LUGAR:	2. FECHA (dd/mm/aaaa):	
<b>3. DATOS DE LA PERSONA OBLIGADA</b>		
3.1 Nombre completo ó razón social:	3.2.1 Código de agencia o sucursal:	
3.2 Nombre de la central, sucursal o agencia donde se solicita el producto o servicio:		
<b>4. DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE/CLIENTE</b>		
4.1 Tipo de persona	Individual <input type="checkbox"/>	Jurídica <input type="checkbox"/>
4.2 Primer apellido:	Segundo apellido:	Apellido de casada:
Primer nombre:	Segundo nombre:	Otros nombres:
4.3 Razón social / nombre comercial:		
4.4 Fecha nacimiento, creación o constitución (dd/mm/aaaa):	4.5 País de constitución / nacionalidad:	4.6 Otra nacionalidad:
4.7 Lugar de nacimiento:	4.8 Género: M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	4.9 Estado civil:
4.10 Profesión u oficio:		
4.11 Tipo de identificación:	4.11.2 Lugar de emisión:	
4.11.1 Número de identificación: Departamento: Municipio: País:		
4.12 Número de identificación tributaria (NIT):	4.13 Teléfono (línea fija):	4.14 Celular / móvil:
4.15 Correo electrónico / e-mail:		
4.16 Dirección particular completa: (No. de calle o avenida, No. de casa, colonia, sector, lote, manzana, otros)		
Zona: Departamento: Municipio: País:		
4.17 El solicitante actúa en nombre propio: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
4.17.1 Si la respuesta anterior es negativa, proporcionar el nombre completo de la persona y/o razón social de la entidad en nombre de quien actúa:		
<b>5. REFERENCIAS DEL SOLICITANTE/CLIENTE</b>		
5.1 Personales: (nombres de dos personas que no sean familiares)	Teléfono (línea fija):	Celular / móvil:
5.2 Laborales, comerciales o bancarias: (nombre de patronos, empresas o bancos)	Teléfono (línea fija):	Celular / móvil:
<b>6. INFORMACION ECONOMICO-FINANCIERA DEL SOLICITANTE/CLIENTE</b>		
6.1 Origen de los fondos para la adquisición del producto o servicio:		
6.2 Fuentes de ingreso:	Relación de dependencia <input type="checkbox"/>	Negocio propio <input type="checkbox"/>
6.2.1 Ingresos adicionales: (remesas, servicios profesionales, arrendamiento de inmuebles, docencia, -especificar-) Otras (ir a numeral 6.2.1) <input type="checkbox"/>		
6.3 Ingresos y egresos mensuales aproximados persona individual:		6.4 Ingresos y egresos mensuales aproximados persona jurídica:
Rango	Moneda	Ingresos
0.00 - 3,000.00		Egresos
3,000.01 - 10,000.00		Rango
10,000.01 - 25,000.00		Moneda
25,000.01 - 50,000.00		Ingresos
50,000.01 - en adelante		Egresos
		0.00 - 10,000.00
		10,000.01 - 50,000.00
		50,000.01 - 250,000.00
		250,000.01 - 500,000.00
		500,000.01 - en adelante
<b>7. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR AL FORMULARIO PARA INICIO DE RELACIONES</b>		
7.1 Fotocopia de los documentos de identificación del solicitante / cliente del producto o servicio.		
7.2 Fotocopia de un recibo, ya sea de agua, luz o teléfono u otro servicio similar, u otro documento similar, que registre la dirección de la residencia reportada por el solicitante / cliente.		
7.3 En caso de poseer negocio propio adjuntar, fotocopia de patente de empresa y del formulario de inscripción en la SAT o carné.		
7.4 Cuando el espacio del formulario sea insuficiente, sírvase incluir la información en hojas por separado, indicando el numeral al que corresponde.		
Firma del solicitante / cliente		
Firma y código del empleado que asistió en		Firma y código de quien verifica y/o
<p><b>BASE LEGAL:</b> Artículo 21 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto Número 67-2001 del Congreso de la República, 12 de su Reglamento, contenido en Acuerdo Gubernativo Número 118-2002, de la Presidencia de la República y 15 de la Ley Para Prevenir y Represionar el Financiamiento del Terrorismo, Decreto Número 58-2005.</p>		

## ANEXO 12

### Formulario información general del oficial de cumplimiento

#### Formulario IVE-OC-22

<b>FORMULARIO IVE-OC-22</b>			
<b>INFORMACIÓN GENERAL DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO</b>			
Titular <input style="width: 50px;" type="text"/>		Suplente <input style="width: 50px;" type="text"/>	
<b>1. NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DE LA PERSONA OBLIGADA</b>			
			CÓDIGO IVE:
<b>2. LUGAR:</b>		<b>3. FECHA (dd/mm/aaaa):</b>	
<b>4. INFORMACIÓN GENERAL DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO</b>			
4.1. Primer Nombre		4.2. Segundo Nombre	
4.3. Primer Apellido	4.4. Segundo Apellido	4.5. Apellido de casada	
4.6. Nacionalidad		4.7. Tipo y Número de Documento de Identificación	
4.8. Lugar de Emisión (país/departamento/municipio o similar)			
4.9. Dirección de la Persona Obligada y ubicación física en la que se encuentra el Oficial de Cumplimiento:			
4.10. Teléfono de Trabajo (indicar número de extensión)		4.11. Correo Electrónico	
4.12. Dirección Particular		4.13. Teléfono Particular	
4.14. Cargo dentro de la entidad*		4.15. Grado Académico	
4.16. Profesión u Oficio		4.17. Número de Colegiado (si aplica)	
4.18. No. de Acta de Designación		4.19. Fecha de Designación	
<b>5. EXPERIENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LD/FT</b>			
5.1. Indique los cursos, diplomados, capacitación, entre otros, recibida (en caso que el espacio sea insuficiente favor informar en anexo al presente formulario)			
<b>6. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ANEXAR</b>			
6.1. Fotocopia del nombramiento aprobado por el órgano de dirección superior.			
6.2. Currículum vitae actualizado del Oficial de Cumplimiento.			
6.3. Fotocopia del documento de identificación.			
6.4. En caso de ser extranjero, fotocopia del documento de identificación y del documento que acredite su condición migratoria.			
_____ Firma del Oficial de Cumplimiento		_____ Firma del Representante Legal	
_____ Sello de la Persona Obligada			

**Base Legal:** Artículos 19 y 28 de la Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Decreto No. 67-2001, tercer párrafo del artículo 15 de la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, contenido en el Decreto No. 58-2005 ambos Decretos del Congreso de la República de Guatemala; y artículo 6 del Reglamento de la Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, contenido en Acuerdo Gubernativo No. 86-2006 del Presidente de la República.

## ANEXO 13

### Instructivo del formulario para registro de operaciones o transacciones diarias

#### Personas Obligadas No Financieras IVE-NF-29



*Superintendencia de Bancos  
Intendencia de Verificación Especial*

#### INSTRUCTIVO DEL FORMULARIO PARA REGISTRO DE OPERACIONES O TRANSACCIONES DIARIAS PERSONAS OBLIGADAS NO FINANCIERAS IVE-NF-29

El presente instructivo establece los lineamientos y observaciones generales para la consignación de información en el *Formulario para Registro de Operaciones o Transacciones Diarias Personas Obligadas No Financieras IVE-NF-29*, el cual deberán utilizar las personas obligadas no financieras individuales y jurídicas para registrar las operaciones o transacciones diarias de compra y/o venta de productos así como de prestación servicios, envío, recepción, ingresos o egresos de fondos (según corresponda) dentro de un mes calendario.

A continuación, se detalla la estructura del formulario y las consideraciones generales respecto de la información a consignar:

#### ENCABEZADO

Se deberá ingresar el nombre completo de la persona obligada no financiera, la razón social y el nombre de la agencia (cuando aplique), el código IVE asignado por la Intendencia de Verificación Especial así como el período al que corresponde la información consignada.

#### a) INFORMACIÓN DE LA OPERACIÓN O TRANSACCIÓN

- a.1) **Fecha de la operación o transacción:** indicar la fecha en que se realizó el pago por la operación o transacción.
- a.2) **Tipo de operación o transacción:** indicar el tipo de operación o transacción realizada. Ver catálogo Tipo de Operación o Transacción.
- a.3) **País origen/destino:** cuando la operación o transacción esté relacionada con fondos del extranjero, indicar el país origen o destino según corresponda.
- a.4) **No. de factura/comprobante/recibo/contrato/convenio:** indicar el número de factura, comprobante o recibo extendido por la operación o transacción realizada.

#### b) INFORMACIÓN DEL PRODUCTO O SERVICIO

- b.1) **Tipo de producto o servicio:** indicar el tipo de producto o servicio por el cual se realizó la operación o transacción.
- b.2) **Tipo de moneda de la operación o transacción:** indicar el tipo de moneda en que se está realizando el pago por la operación o transacción de compra, venta o prestación de servicios. Ver catálogo Monedas.
- b.3) **Monto de la operación o transacción:** indicar el monto total (precio) del producto o servicio por el cual se realizó la operación o transacción.



- b.4) Monto de pago en efectivo:** indicar el monto de efectivo utilizado en la transacción u operación (cuando aplique).
- b.5) Medio de pago en documentos o medios electrónicos:** indicar el medio de pago con que se realizó la operación o transacción, indicando si es por medio de documento (cheque propio, cheque de caja u otro medio de pago similar) o medio electrónico (tarjeta de débito, crédito, transferencia, etc.). Ver catálogo Medio de Pago en Documentos o Medios Electrónicos. Adicionalmente, cuando se indique como medio de pago *Otros*, describir el tipo de medio de pago en la casilla con numeral **b.6) Banco y/o emisor**.
- b.6) Banco y/o emisor:** en caso de utilizar cheque propio, cheque de terceros, cheque de caja, transferencia, etc. indicar el banco emisor de los mismos, en el caso de utilizar tarjeta de débito y/o crédito indicar el banco emisor así como el tipo de tarjeta (MasterCard, Visa, American Express, Dinners Club, JCB, otras).
- b.7) Número de medio de pago:** indicar el número del medio de pago relacionado con la operación o transacción realizada, (número de cuenta bancaria del cheque propio o número de cheque de caja, tarjeta de crédito, tarjeta de débito u otro medio de pago similar).
- c) INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE / CLIENTE**
- c.1) Tipo de persona:** indicar si el solicitante/cliente es una persona individual o jurídica. Ver catálogo Tipo de Persona.
- c.2) Número de identificación tributaria:** consignar el número de identificación tributaria del solicitante/cliente (si cuenta con NIT).
- c.3) Tipo de documento de identificación:** indicar el tipo de documento de identificación de la persona individual o del representante legal cuando la operación o transacción sea realizada por una persona jurídica. Ver catálogo Tipo de Documento de Identificación.
- c.4) Número de identificación:** consignar el número de la identificación indicado en el numeral anterior.
- c.5) Primer apellido:** indicar el primer apellido del solicitante/cliente.
- c.6) Segundo apellido:** indicar el segundo apellido del solicitante/cliente.
- c.7) Apellido de casada:** indicar el apellido de casada de la solicitante/cliente.



- c.8) Primer nombre:** indicar el primer nombre del solicitante/cliente.
- c.9) Segundo nombre:** indicar el segundo nombre del solicitante/cliente (cuando cuente con un segundo nombre).
- c.10) Otros nombres:** indicar otros nombres del solicitante/cliente (cuando cuente con otros nombres).
- c.11) Nombre persona jurídica:** indicar la razón social o nombre comercial de la persona jurídica.
- c.12) Número de teléfono:** indicar un número de teléfono (línea fija o teléfono móvil) del solicitante/cliente.
- c.13) Nacionalidad:** indicar la nacionalidad del solicitante/cliente (persona individual o jurídica). Ver catálogo de Países.
- c.14) Fecha de nacimiento o constitución:** consignar la fecha de nacimiento de la persona individual o la fecha de constitución de la persona jurídica.
- c.15) Actividad económica o profesión u oficio:** indicar la actividad económica o profesión u oficio principal del solicitante/cliente (persona individual o jurídica) a través de la cual obtiene sus principales ingresos.
- c.16) Actúa en nombre propio:** el solicitante/cliente (persona individual) deberá indicar si actúa en nombre propio o no. Lo anterior se dejará indicado utilizando las palabras SI o NO.

#### **NOTA ACLARATORIA**

##### **Persona individual:**

La información requerida en los numerales **c.2)** y del **c.12)** al **c.16)** será opcional de acuerdo a la disponibilidad de la misma y a las políticas y procedimientos internos de la persona obligada no financiera.

##### **Persona jurídica:**

La información requerida en los numerales del **c.3)** al **c.10)** aplica para el representante legal de la persona jurídica y la información solicitada en los numerales del **c.12)** al **c.15)** aplica a la persona jurídica; asimismo será opcional de acuerdo a la disponibilidad de la misma y a las políticas y procedimientos internos de la persona obligada no financiera.

#### **d) DIRECCIÓN DEL SOLICITANTE / CLIENTE**



- d.1) Detalle:** indicar la avenida, calle, cantón, barrio, etc., en donde habita el solicitante/cliente (persona individual) o donde se encuentra ubicada la empresa o entidad (persona jurídica).
- d.2) Zona:** indicar la zona donde habita el solicitante/cliente (persona individual) o donde se encuentra ubicada la empresa o entidad (persona jurídica).
- d.3) Municipio:** indicar el municipio donde habita el solicitante/cliente (persona individual) o donde se encuentra ubicada la empresa o entidad (persona jurídica). Ver catálogo Municipios de Guatemala.
- d.4) Departamento:** indicar el departamento donde habita el solicitante/cliente (persona individual) o donde se encuentra ubicada la empresa o entidad (persona jurídica). Ver catálogo Departamentos de Guatemala.

**NOTA ACLARATORIA**

Esta información será opcional de acuerdo a la disponibilidad de la misma y a las políticas y procedimientos internos de la persona obligada no financiera.



**CATÁLOGOS FORMULARIO REGISTRO DE OPERACIONES O TRANSACCIONES DIARIAS  
PERSONAS OBLIGADAS NO FINANCIERAS**

**Catálogo 1. Tipo de Operación o Transacción**

Tipo de Operación o Transacción	
Código	Descripción
C	Compra
V	Venta
S	Servicios
EN	Envío
RE	Recepción
IN	Ingresos
EG	Egresos

**Catálogo 2. Tipo de Persona**

Tipo de Persona	
Código	Descripción
I	Individual
J	Jurídica

**Catálogo 3. Tipo de Documento de Identificación**

Tipo de Documento de Identificación	
Código	Descripción
D	DPI
P	Pasaporte

**Catálogo 4. Medio de Pago en Documentos o Medios Electrónicos**

Medio de pago en documentos o medios electrónicos	
Código	Descripción
CHP	Cheque propio
CHT	Cheque de terceros
CHC	Cheque de caja
TC	Tarjeta de crédito
TD	Tarjeta de débito
TR	Transferencias
OT	Otros



**Catálogo 5. Municipios**

Municipios					
Depto.	Código	Descripción Municipio	Depto.	Código	Descripción Municipio
<b>GUATEMALA</b>	0101	Guatemala	<b>CHIMALTENANGO</b>	0401	Chimaltenango
	0102	Santa Catarina Pinula		0402	San José Poaquil
	0103	San José pinula		0403	San Martín Jilotepeque
	0104	San José del Golfo		0404	San Juan Comalapa
	0105	Palencia		0405	Santa Apolonia
	0106	Chinautla		0406	Tecpán Guatemala
	0107	San Pedro Ayampuc		0407	Patzún
	0108	Mixco		0408	Pochuta
	0109	San Pedro Sacatepéquez		0409	Patzicía
	0110	San Juan Sacatepéquez		0410	Santa Cruz Balanya
	0111	San Raymundo		0411	Acatenango
	0112	Chuarancho		0412	San Pedro Yepocapa
	0113	Frajanes		0413	San Andrés Itzapa
	0114	Amatitlán		0414	Parramos
	0115	Villa Nueva		0415	Zaragoza
	0116	Villa Canales		0416	El Tejar
	<b>EL PROGRESO</b>	0201		Guastatoya	<b>ESCUINTLA</b>
0202		Morazán	0502	Santa Lucía Cotzumalguapa	
0203		San Agustín Acasaguastlán	0503	La Democracia	
0204		San Cristóbal Acasaguastlán	0504	Siquinalá	
0205		El Jicaró	0505	Masagua	
0206		Sansare	0506	Tiquisate	
0207		Sanarate	0507	La Gomera	
0208		San Antonio la Paz	0508	Guanagazapa	
<b>SACATEPÉQUEZ</b>	0301	Antigua Guatemala	0509	Puerto San José	
	0302	Jocotenango	0510	Iztapa	
	0303	Pastores	0511	Palín	
	0304	Sumpango	0512	San Vicente Pacaya	
	0305	Santo Domingo Xenacoj	0513	Nueva Concepción	
	0306	Santiago Sacatepéquez	<b>SANTA ROSA</b>	0601	Cuilapa
	0307	San Bartolomé Milpas Altas		0602	Barberena
	0308	San Lucas Sacatepéquez		0603	Santa Rosa De Lima
	0309	Santa Lucía Milpas Altas		0604	Casillas
	0310	Magdalena Milpas Altas		0605	San Rafael Las Flores
	0311	Santa María de Jesús		0606	Oratorio
	0312	Ciudad Vieja		0607	San Juan Tecuaco
	0313	San Miguel Dueñas	0608	Chiquimulilla	
0314	Abtenango	0609	Taxisco		
0315	San Antonio Aguas Calientes	0610	Santa María Ixhuatán		
			0611	Guazacapán	





Municipios						
Depto.	Código	Descripción Municipio	Depto.	Código	Descripción Municipio	
<b>SOLOLÁ</b>	0701	Sololá	<b>QUETZALTENANGO</b>	0916	Zunil	
	0702	San José Chacayá		0917	Colomba	
	0703	Santa María Visitación		0918	San Francisco La Unión	
	0704	Santa Lucía Utatlán		0919	El Palmar	
	0705	Nahualá		0920	Coatepeque	
	0706	Santa Catarina Ixtahuacán		0921	Génova Costa Cuca	
	0707	Santa Clara La Laguna		0922	Flores	
	0708	Concepción		0923	La Esperanza	
	0709	San Andrés Semetabaj		0924	Palestina De Los Altos	
	0710	Panajachel		<b>SUCHITEPÉQUEZ</b>	1001	Mazatenango
	0711	Santa Catarina Palopó			1002	Cuyotenango
	0712	San Antonio Palopó			1003	San Francisco Zapotitlán
	0713	San Lucas Tolimán	1004		San Bernardino	
	0714	Santa Cruz La Laguna	1005		San José El Ídolo	
	0715	San Pablo La Laguna	1006		Santo Domingo Suchitepequez	
	0716	San Marcos La Laguna	1007		San Lorenzo	
	0717	San Juan La Laguna	1008		Samayac	
	0718	San Pedro La Laguna	1009	San Pablo Jocopilas		
	0719	Santiago Atitlán	1010	San Antonio Suchitepéquez		
<b>TOTONICAPÁN</b>	0801	Totonicapán	1011	San Miguel Panán		
	0802	San Cristóbal Totonicapán	1012	San Gabriel		
	0803	San Francisco El Alto	1013	Chicacao		
	0804	San Andrés Xecul	1014	Patulul		
	0805	Momostenango	1015	Santa Bárbara		
	0806	Santa María Chiquimula	1016	San Juan Bautista		
	0807	Santa Lucía La Reforma	1017	Santo Tomás La Unión		
	0808	San Bartolo	1018	Zunilito		
<b>QUETZALTENANGO</b>	0901	Quetzaltenango	1019	Pueblo Nuevo		
	0902	Salcajá	1020	Río Bravo		
	0903	Olintepeque	<b>RETALHULEU</b>	1101	Retalhuleu	
	0904	San Carlos Sija		1102	San Sebastián	
	0905	Sibilia		1103	Santa Cruz Muluá	
	0906	Cabricán		1104	San Martín Zapotitlán	
	0907	Cajola		1105	San Felipe	
	0908	San Miguel Sigüila		1106	San Andrés Villa Seca	
	0909	San Juan Ostuncalco		1107	Champerico	
	0910	San Mateo		1108	Nuevo San Carlos	
	0911	Concepción Chiquirichapa		1109	El Asintal	
	0912	San Martín Sacatepéquez	<b>SAN MARCOS</b>	1201	San Marcos	
	0913	Almolonga		1202	San Pedro Sacatepéquez	
	0914	Cantel		1203	San Antonio Sacatepéquez	
	0915	Huitán		1204	Comitancillo	



Municipios						
Depto.	Código	Descripción Municipio	Depto.	Código	Descripción Municipio	
<b>SAN MARCOS</b>	1205	San Miguel Ixtahuacán	<b>HUEHUETENANGO</b>	1317	Santa Eulalia	
	1206	Concepción Tutuapa		1318	San Mateo Ixtatán	
	1207	Tacaná		1319	Colotenango	
	1208	Sibinal		1320	San Sebastián Huehuetenango	
	1209	Tajumulco		1321	Tectitán	
	1210	Tejutila		1322	Concepción Huista	
	1211	San Rafael Pie De La Cuesta		1323	San Juan Ixcay	
	1212	Nuevo Progreso		1324	San Antonio Huista	
	1213	El Tumbador		1325	San Sebastián Coatán	
	1214	San Jose El Rodeo		1326	Barillas	
	1215	Malacatán		1327	Aguacatán	
	1216	Catarina		1328	San Rafael Petzal	
	1217	Ayutla (Tecun Uman)		1329	San Gaspar Ixchil	
	1217	Ciudad Tecún Umán		1330	Santiago Chimaltenango	
	1218	Ocós		1331	Santa Ana Huista	
	1219	San Pablo		1332	Union Cantinil	
	1220	El Quetzal		<b>QUICHÉ</b>	1401	Santa Cruz Del Quiché
	1221	La Reforma			1402	Chiché
	1222	Pajapita			1403	Chinique
	1223	Ixchiguán			1404	Zacualpa
1224	San José Ojetenam	1405	Chajul			
1225	San Cristóbal Cucho	1406	Chichicastenango			
1226	Sipacapa	1407	Patzite			
1227	Esquipulas Palo Gordo	1408	San Antonio Ilotenango			
1228	Río Blanco	1409	San Pedro Jocopilas			
1229	San Lorenzo	1410	Cunén			
<b>HUEHUETENANGO</b>	1301	Huehuetenango	1411	San Juan Cotzal		
	1302	Chiantla	1412	Joyabaj		
	1303	Malacatancito	1413	Nebaj		
	1304	Cuilco	1414	San Andrés Sajcabaja		
	1305	Nentón	1415	San Miguel Uspantán		
	1306	San Pedro Necta	1416	Sacapulas		
	1307	Jacaltenango	1417	San Bartolomé Jocotenango		
	1308	Soloma	1418	Canillá		
	1309	Ixtahuacán	1419	Chicamán		
	1310	Santa Bárbara	1420	Ixcán		
	1311	La Libertad	1421	Pachalum		
	1312	La Democracia	<b>BAJA VERAPAZ</b>	1501	Salamá	
	1313	San Miguel Acatán		1502	San Miguel Chicaj	
	1314	San Rafael La Independencia		1503	Rabinal	
	1315	Todos Santos Cuchumatán		1504	Cubulco	
	1316	San Juan Atitán		1505	Granados	



Municipios						
Depto.	Código	Descripción Municipio	Depto.	Código	Descripción Municipio	
<b>BAJA VERAPAZ</b>	1506	El Chol	<b>ZACAPA</b>	1904	Gualán	
	1507	San Jerónimo		1905	Teculután	
	1508	Purulhá		1906	Usumatlán	
<b>ALTA VERAPAZ</b>	1601	Cobán		1907	Cabañas	
	1602	Santa Cruz Verapaz		1908	San Diego	
	1603	San Cristóbal Verapaz		1909	La Unión	
	1604	Tactic		1910	Huité	
	1605	Tamahú		<b>CHIGUIMULA</b>	2001	Chiquimula
	1606	Tucurú			2002	San José La Arada
	1607	Panzós	2003		San Juan Ermita	
	1608	Senahú	2004		Jocotán	
	1609	San Pedro Carchá	2005		Camotán	
	1610	San Juan Chamelco	2006		Olopa	
	1611	Lanquín	2007		Esquipulas	
	1612	Cahabón	2008		Concepción Las Minas	
	1613	Chisec	2009		Quetzaltepeque	
	1614	Chahal	2010		San Jacinto	
	1615	Fray Bartolomé De Las Casas	2011		Ipala	
1616	Santa Catarina La Tinta	<b>JALAPA</b>	2101	Jalapa		
1617	Raxruha		2102	San Pedro Pinula		
<b>PETÉN</b>	1701		Flores	2103	San Luis Jilotepeque	
	1701		Santa Elena	2104	San Miguel Chaparrón	
	1702		San José	2105	San Carlos Alzatate	
	1703		San Benito	2106	Monjas	
	1704		San Andrés	2107	Mataquescuintla	
	1705	La Libertad	<b>JUTIAPA</b>	2201	Jutiapa	
	1706	San Francisco		2202	El Progreso	
	1707	Santa Ana		2203	Santa Catarina Mita	
	1708	Dolores		2204	Agua Blanca	
	1709	San Luis		2205	Asunción Mita	
	1710	Sayaxché		2206	Yupiltepeque	
	1711	Melchor De Mencos		2207	Atescatempa	
	1712	Poptún		2208	Jerez	
1713	Las Cruces	2209		El Adelanto		
<b>IZABAL</b>	1801	Puerto Barrios		2210	Zapotitlán	
	1802	Liv ingston	2211	Comapa		
	1803	El Estor	2212	Jalpatagua		
	1804	Morales	2213	Conguaco		
	1805	Los Amates	2214	Moyuta		
<b>ZACAPA</b>	1901	Zacapa	2215	Pasaco		
	1902	Estanzuela	2216	San José Acatempa		
	1903	Río Hondo	2217	Quezada		



**Catálogo 6. Departamentos Guatemala**

Departamento	
Código	Descripción
01	Guatemala
02	Sacatepéquez
03	Chimaltenango
04	El Progreso
05	Escuintla
06	Santa Rosa
07	Sololá
08	Totonicapán
09	Quetzaltenango
10	Suchitepéquez
11	Retalhuleu
12	San Marcos
13	Huehuetenango
14	El Quiché
15	Baja Verapaz
16	Alta Verapaz
17	Petén
18	Izabal
19	Zacapa
20	Chiquimula
21	Jalapa
22	Jutiapa



**Catálogo 7. Países**

<b>Catálogo Países</b>			
<b>Código</b>	<b>Descripción País</b>	<b>Código</b>	<b>Descripción País</b>
AD	Andorra	CH	Suiza
AE	Emiratos Arabes Unidos	CI	Costa de Marfil
AF	Afganistan	CK	Islas Cook
AG	Antigua y Barbuda	CL	Chile
AI	Anguila	CM	Camerun
AL	Albania	CN	China
AM	Armenia	CO	Colombia
AN	Antillas Neerlandesas	CR	Costa Rica
AO	Angola	CS	Serbia y Montenegro
AQ	Antarctica	CU	Cuba
AR	Argentina	CV	Cabo Verde
AS	Samoa Americana	CX	Isla Navidad
AT	Austria	CY	Chipre
AU	Australia	CZ	Republica Checa
AW	Aruba	CI	Curaçao
AX	Islas de Aland	DE	Alemania
AZ	Azerbaijan	DJ	Djibouti
BA	Bosnia y Herzegovina	DK	Dinamarca
BB	Barbados	DM	Dominica
BD	Bangladesh	DO	Republica Dominicana
BE	Bélgica	DZ	Argelia
BF	Burkina Faso	EC	Ecuador
BG	Bulgaria	EE	Estonia
BH	Bahrain	EG	Egipto
BI	Burundi	EH	Sahara Occidental
BJ	Benin	ER	Eritrea
BL	San Bartolome	ES	España
BM	Bermudas	ET	Etiopía
BN	Brunei Darussalam	FI	Finlandia
BO	Bolivia	FJ	Fiji
BR	Brasil	FK	Islas Malvinas
BS	Bahamas	FM	Estados Federados de Micronesia
BT	Butan	FO	Islas Feroe
BV	Isla Bouvet	FR	Francia
BW	Botswana	GA	Gabon
BY	Belarus	GB	Reino Unido
BZ	Belice	GD	Granada
CA	Canadá	GE	Georgia
CC	Islas Cocos	GF	Guyana Francesa
CD	República Democrática del Congo	GG	Guernsey
CF	Republica Central Africana	GH	Ghana
CG	Congo	GI	Gibraltar



**Catálogo Países**

<b>Código</b>	<b>Descripción País</b>	<b>Código</b>	<b>Descripción País</b>
GL	Groelandia	K1	Kosov o
GM	Gambia	LA	República Democrática Popular Lao
GN	Guinea	LB	Libano
GP	Guadalupe	LC	Santa Lucía
GQ	Guinea Ecuatorial	LI	Liechtenstein
GR	Grecia	LK	Sri Lanka
GS	Islas Georgias del Sur y Sandwich del Sur	LR	Libería
GT	Guatemala	LS	Lesotho
GU	Guam	LT	Lithuania
GW	Guinea-Bissau	LU	Luxemburgo
GY	Guyana	LV	Latvia
HK	Hong Kong	LY	Libia
HM	Islas Heard y Mcdonald	MA	Marruecos
HN	Honduras	MC	Mónaco
HR	Croacia	MD	Republica de Moldova
HT	Haití	ME	Montenegro
HU	Hungría	MF	San Martín (Lado Francés)
ID	Indonesia	MG	Madagascar
IE	Irlanda	MH	Islas Marshall
IL	Israel	MK	Macedonia
IM	Isla de Man	ML	Mali
IN	India	MM	Myanmar
IO	Territorio Británico del Océano Indico	MN	Mongolia
IQ	Irak	MO	Macau
IR	Republica Islámica De Iran	MP	Islas Marianas del Norte
IS	Iceland	MQ	Martinica
IT	Italia	MR	Mauritania
JE	Jersey	MS	Montserrat
JM	Jamaica	MT	Malta
JO	Jordan	MU	Mauritius
JP	Japón	MV	Maldivas
KE	Kenia	MW	Malawi
KG	Kyrgyzstan	MX	México
KH	Camboya	MY	Malasia
KI	Kiribati	MZ	Mozambique
KM	Comoros	NA	Namibia
KN	San Cristóbal y Nieves	NC	New Caledonia
KP	República Democrática de Korea	NE	Níger
KR	Republica De Korea	NF	Isla Norfolk
KW	Kuwait	NG	Nigeria
KY	Islas Caimán	NI	Nicaragua
KZ	Kazakstan	NL	Holanda



**Catálogo Países**

<b>Código</b>	<b>Descripción País</b>	<b>Código</b>	<b>Descripción País</b>
NO	Noruega	ST	Santo Tomé y Príncipe
NP	Nepal	SV	El Salvador
NR	Nauru	SY	Siria
NU	Niue	SZ	Suazilandia
NZ	Nueva Zelanda	SI	San Martín
OM	Oman	TC	Islas Turcos y Caicos
PA	Panamá	TD	Chad
PE	Perú	TF	Tierras Australes y Antárticas Francesas
PF	Polinesia Francesa	TG	Togo
PG	Papua Nueva Guinea	TH	Tailandia
PH	Filipinas	TJ	Tajikistán
PK	Pakistán	TK	Tokelau
PL	Polonia	TL	Timor Oriental
PM	San Pedro y Miquelón	TM	Turkmenistán
PN	Pitcairn	TN	Tunisia
PR	Puerto Rico	TO	Tonga
PS	Territorio Palestino Ocupado	TR	Turquía
PT	Portugal	TT	Trinidad y Tobago
PW	Palau	TV	Tuvalu
PY	Paraguay	TW	Taiwan, Provincia de China
QA	Qatar	TZ	Republica Unida de Tanzania
RE	Reunión	UA	Ucrania
RO	Rumania	UG	Uganda
RS	Serbia	UM	Islas Ultramarinas Menores de Estados Unidos
RU	Federación Rusa	US	Estados Unidos
RW	Ruanda	UY	Uruguay
SA	Arabia Saudita	UZ	Uzbekistán
SB	Islas Salomon	VA	Vaticano
SC	Seychelles	VC	San Vicente y Granadinas
SD	Sudán del Sur	VE	Venezuela
SE	Suecia	VG	Islas Vírgenes Británicas
SG	Singapur	VI	Islas Vírgenes , U.S.
SH	Santa Elena	VN	Vietnam
SI	Eslovenia	VU	Vanuatu
SJ	Svalbard y Jan Mayen	WF	Wallis y Futuna
SK	Eslovaquia	WS	Samoa
SL	Sierra Leona	YE	Yemen
SM	San Marino	YT	Mayotte
SN	Senegal	ZA	Sudáfrica
SO	Somalia	ZM	Zambia
SR	Surinam	ZW	Zimbabue
SS	Sudán del Sur		



**Catálogo 8. Monedas**

Monedas							
Código	Nombre Moneda	Código	Nombre Moneda	Código	Nombre Moneda	Código	Nombre Moneda
AFN	Afghani	SGD	Dolar de singapur	ALL	Lek	XPT	Platinum
DZD	Algerian dinar	TTD	Dolar de trinidad y tobago	HNL	Lempira	BWP	Pula
AZN	Azerbaijani manat	ZWD	Dolar de zimbawe	SLL	Leone	QAR	Qatari rial
BHD	Bahraini dinar	XCD	Dolar del este caribeño	ROL	Leu	GTQ	Quetzal
THB	Baht	USD	Dolar estadounidense	BGN	Lev Bulgaro	ZAR	Rand
PAB	Balboa	JMD	Dolar jamaicano	GIP	Libra De Gibraltar	BRL	Real brasileño
BMD	Bermudian dollar	LRD	Dolar liberiano	FKP	Libra De Las Islas Falkland	OMR	Rial omani
VEB	Boliv ar	VND	Dong	SHP	Libra De Santa Elena	KHR	Riel
VEF	Boliv ar v enezolano fuerte	GRD	Dracma	EGP	Libra Egipcia	BYR	Rublo bielorruso
BOB	Boliv iano	AMD	Dram de armenia	GBP	Libra Esterlina	RUR	Rublo ruso
CVE	Cape verde escudo	PTE	Escudo portugués	IEP	Libra Irlandesa	RUB	Rublo ruso
GHC	Cedi	ETB	Ethiopian birr	LBP	Libra Libanesa	MVR	Rufiyaa
XOF	Cfa franc bceao	EUR	Euro	SDP	Libra Siria	INR	Rupia de la india
XAF	Cfa franc beac	HUF	Forint	SZL	Lilangeni	MUR	Rupia de mauritius
XPf	Cfp franc	CDF	Franc congolais	MTL	Lira De Malta	NPR	Rupia de nepal
CRC	Colon costarricense	BIF	Franco de burundi	ITL	Lira Italiana	SCR	Rupia de seychelles
SVC	Colon salv adoreño	GNF	Franco de guinea	LTL	Lithuanian Litus	LKR	Rupia de si lanka
KMF	Comoro franc	LUF	Franco de luxemburgo	LSL	Lofi	PKR	Rupia pakistani
BAM	Conv ertible marks	FRF	Franco frances	MGF	Malagasy Franc	IDR	Rupiah
NIO	Cordoba oro	CHF	Franco suizo	MYR	Malaysian Ringgit	RWF	Rwanda franc
CYP	Cyprus pound	XFO	Gold-franc	TMM	Manat	SAR	Saudi riyal
CZK	Czech koruna	HTG	Gourde	MZM	Metical	XDR	Sdr
GMD	Dalasi	PYG	Guarani	MDL	Moldovan Leu	UGX	Shilling de uganda
MKD	Denar	ANG	Guilder de antillas holandesas	MAD	Moroccan Dirham	SKK	Slov ak koruna
KWD	Dinar de kuwait	AWG	Guilder de aruba	BOV	Mv dol	KGS	Som
SDD	Dinar de sudan	NLG	Guilder de holanda	NGN	Naira	SOS	Somali shilling
YUM	Dinar de yugoslavia	SRG	Guilder de suriname	ERN	Nakfa	TJS	Somoni
JOD	Dinar jordano	UAH	Hryv nia	ILS	New Israeli Sheqel	BDT	Taka
LYD	Dinar libio	ISK	Iceland krona	BTN	Ngultrum	WST	Tala
CSD	Dinar serbio	IRR	Iranian rial	PEN	Nuevo Sol	TZS	Tanzanian shilling
DJF	Djibouti franc	IQD	Iraqi dinar	XAU	Oro	KZT	Tenge
STD	Dobra	KES	Kenyan shilling	MRO	Oguiya	TPE	Timor escudo
AUD	Dolar australiano	PGK	Kina	TOP	Pa?Anga	SIT	Tolar
BZD	Dolar beliceño	LAK	Kip	XPD	Palladium	MNT	Tugrik
CAD	Dolar canadiense	SEK	Krona de suecia	MOP	Pataca	TND	Tunisian dinar
BSD	Dolar de bahamas	DKK	Krone danes	ARS	Peso Argentino	TRL	Turkish lira
BBD	Dolar de barbados	NOK	Krone noruego	CLP	Peso Chileno	AED	Uae dirham
BND	Dolar de brunei	EEK	Kroon	COP	Peso Colombiano	XFU	Uic-franc
FJD	Dolar de fiji	HRK	Kuna croata	CUP	Peso Cubano	UZS	Uzbekistan sum
GYD	Dolar de guyana	ZMK	Kwacha	GWP	Peso De Guinea-Bissau	VUV	Vatu
HKD	Dolar de hong kong	MWK	Kwacha	DOP	Peso Dominicano	KRW	Won norcoreano
KYD	Dolar de las islas caiman	AOA	Kwanza	PHP	Peso Filipino	YER	Yemeni rial
SBD	Dolar de las islas salomon	MMK	Kyat	MXN	Peso Mexicano	JPY	Yen
NAD	Dolar de namibia	GEL	Lari	UYU	Peso Uruguayo	CNY	Yuan renminbi
NZD	Dolar de nueva zelanda	LVL	Latvian lats	XAG	Plata	PLN	Zloty
TWD	Dolar de nuevo taiwan						







## ANEXO 15

### Modelo de entrevista empleada como instrumento para recabar la información necesaria para el capítulo 4



Universidad  
Rafael Landívar  
Tradición Jesuita en Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Maestría en Derecho Corporativo

#### ENTREVISTA

**INSTRUCCIONES:** Señores/as del departamento jurídico de “XXX, S.A.”, se realiza una investigación que será de utilidad para elaborar la tesis de maestría en Derecho Corporativo sobre el tema **“Obligaciones jurídicas especiales de las sociedades anónimas con giro inmobiliario de vivienda en Guatemala”**, y para ello se solicita su valiosa colaboración para contestar la siguiente entrevista que no tomará más de 15 minutos, con base en su criterio personal. La información que proporcione será manejada con ética profesional y de forma confidencial. Se agradece su fina atención.

**Nombre:** \_\_\_\_\_



**Cargo:** \_\_\_\_\_ **Fecha:** \_\_\_\_\_

1. ¿Cuál es la relación entre el Derecho Inmobiliario y “XXX, S.A.” (en adelante “la sociedad anónima”)?
2. ¿Cuál es la actividad específica de la sociedad anónima en relación al sector inmobiliario? (construcción de vivienda, arrendamiento, venta, etc.)
3. ¿Cómo concibe el sector inmobiliario de vivienda en Guatemala? ¿Existe libre competencia? ¿Qué segmento de la economía invierte más en el sector inmobiliario?
4. ¿Cuál es el régimen jurídico a que está sujeta la sociedad anónima de marras?
5. ¿A qué obligaciones fiscales está sujeta la sociedad anónima en mención?

6. ¿Se encuentra registrada en la Superintendencia de Bancos la sociedad anónima que usted representa, de conformidad con el Reglamento de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos? ¿Por qué?
7. ¿Cómo ha implementado la sociedad anónima lo dispuesto en el Reglamento de la Ley contra el lavado de dinero u otros activos, relacionado con la obligación establecida para las personas obligadas? ¿Tiene un oficial de cumplimiento? ¿Por qué?
8. ¿Ha tenido algún caso en el que la sociedad anónima haya tenido que reportar alguna transacción inusual y/o sospechosa? ¿De qué manera se procedió?
9. ¿Qué criterios utiliza la sociedad anónima para identificar una transacción inusual o sospechosa con clientes ocasionales? ¿Conoce la sociedad anónima a sus clientes?

## ANEXO 16

### Modelo del cuadro de cotejo utilizado como instrumento en la presente investigación

Unidades de análisis  Indicadores 	Sociedad Anónima "A"	Sociedad Anónima "B"	Sociedad Anónima "C"	Sociedad Anónima "D"	Sociedad Anónima "E"	Sociedad Anónima "F"
Establece la relación entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima a la cual representa.						
Indica la actividad específica de la sociedad anónima a la cual representa.						
Expone la situación del sector inmobiliario de vivienda en Guatemala.						
Conoce el régimen jurídico a que está sujeta la sociedad anónima que representa.						
Señala las obligaciones fiscales a que está sujeta su representada.						
Está inscrita la sociedad anónima en la						

<b>SIB de conformidad con la Ley de lavado de dinero u otros activos.</b>						
<b>Tiene oficial de cumplimiento.</b>						
<b>Ha reportado alguna transacción inusual.</b>						
<b>Ha reportado alguna transacción sospechosa.</b>						

## ANEXO 17

### Modelo del cuadro comparativo utilizado como instrumento en la presente investigación

Unidades de análisis Indicadores	Sociedad Anónima "A"	Sociedad Anónima "B"	Sociedad Anónima "C"	Sociedad Anónima "D"	Sociedad Anónima "E"	Sociedad Anónima "F"
Relación entre el Derecho Inmobiliario y la sociedad anónima a la cual representa.						
Actividad específica de la sociedad anónima a la cual representa.						
Situación del sector inmobiliario de vivienda en Guatemala.						
Régimen jurídico a que está sujeta la sociedad anónima que representa.						
Obligaciones fiscales a que está sujeta su representada.						
Inscripción de la sociedad anónima en la SIB de conformidad con la Ley de						

lavado de dinero u otros activos.						
Oficial de cumplimiento.						
Transacciones inusuales.						
Transacciones sospechosa.						