

LAS MUNICIPALIDADES PUEDEN DECRETAR LA DISMINUCIÓN DEL VALOR DE LOS INMUEBLES

EL IUSI Y LOS DESASTRES NATURALES

Por: Oscar Chile Monroy
mgi@chilemonroy.com

Las municipalidades deben revisar el valor de los inmuebles que han sido afectados por los desastres naturales, para no perjudicar a los damnificados con el cobro del impuesto.

Nuestra solidaridad con los compatriotas que perdieron a sus seres queridos por la erupción del Volcan de Fuego y que sus terrenos prácticamente quedaron sin poder usarse ya que están soterrados bajo toneladas de flujos volcánicos. Sumamente lamentable la situación y para no complicar la condición de los damnificados, las municipalidades que cobran y administran el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) deben tomar acciones inmediatas respecto al valor de los inmuebles ya que para disminuir o dejar sin valor esos inmuebles se deben seguir y aplicar las disposiciones legales que la ley respectiva les otorga, porque si los valores sobre los cuales se pagaba el IUSI permanecen iguales, seguirá generándose el mismo valor del impuesto territorial, perjudicando así a la población que fue afectada. La Ley del IUSI y las disposiciones conexas en materia del impuesto sobre inmuebles, faculta a las municipalidades emitir la disposición legal correspondiente, tendente a rebajar los valores de los mismos.

El Decreto 15-98 que es el que contiene la ley del IUSI, le da la potestad a las municipalidades para determinar una nueva base imponible para el cálculo del impuesto, en este caso, establecer un nuevo valor a los inmuebles afectados por el desastre ocasionado por el volcán. El artículo 4 dispone que para considerar el decremento del valor de los inmuebles, los factores pueden ser hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales. Otra de las figuras legales con que cuentan las municipalidades es la facultad que les otorga el artículo 5 de realizar avalúos directos de los inmuebles, conforme el manual de avalúos elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas y mediante los procedimientos previamente aprobados por el Concejo Municipal. Adicional a las normas indicadas, también se cuenta con la disposición del artículo 7 que se refiere a la disminución del valor del inmueble y este establece que en caso que un inmueble sufriera deterioro que produzca disminución parcial de su valor, por causas comprobables, el propietario podrá presentar la solicitud al ente administrador, para que se modifique el valor en la matrícula fiscal, una vez verificados los hechos. Para los casos del desastre ocasionado por el volcán, el inconveniente de este procedimiento es que la solicitud la debe presentar el afectado, pero en las actuales circunstancias las personas afectadas no están pensando en este tema, razón por la cual la o las municipalidades deben tomar la iniciativa, a efecto que los propietarios o poseedores no tengan problemas con el

pago del referido impuesto, ya que mientras no se decreten las disposiciones legales correspondientes, el valor de los inmueble estará permaneciendo en los registros correspondientes y obviamente causando también el IUSI.

Otra de las ayudas que se puede brindar a los afectados, sería la iniciativa por parte del Congreso de la República, a efecto que emita una ley concediendo la exoneración del IUSI para los lugares afectados, entre tanto las municipalidades realicen la actualización del valor de los respectivos inmuebles tendentes a disminuir el valor de los mismos y que en algunos casos podría ser la disminución total y con ello se estaría liberando a los afectados del pago del referido impuesto.

Es importante indicar que la disminución del valor del inmueble, la puede solicitar cualquier propietario o poseedor del mismo, si considera que el bien ha sufrido deterioro que menoscaben el valor declarado en la matrícula fiscal.

ROMPE TEXTO: