

---

**desarrollo productivo**

**E**l estudio de mercado  
de tierras

Jaime Arturo Carrera



NACIONES UNIDAS



Red de Desarrollo Agropecuario  
Unidad de Desarrollo Agrícola  
División de Desarrollo Productivo y Empresarial  
Santiago de Chile, diciembre de 1999

Este documento fue preparado por JC Fénix Consultores, bajo la coordinación del señor Jaime Arturo Carrera, Presidente Ejecutivo de la Consultoría. El estudio se hizo en el marco del Proyecto. "Opciones de políticas para el fomento del desarrollo de mercados de tierras agrícolas, con el fin de facilitar la transferencia de tierras a pequeños agricultores", implementado por la CEPAL y la Sociedad Alemana de Cooperación Técnica (GTZ), con apoyo del Gobierno de la República Federal de Alemania.

Las opiniones expresadas en este documento, que no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad de el autor y pueden no coincidir con las de la Organización.

---

Publicación de las Naciones Unidas

LC/L.1325-P

ISSN: 1020-5179

ISBN: 92-1-321573-8

Copyright © Naciones Unidas, diciembre 1999. Todos los derechos reservados

Nº de venta: S.00.II.G.24

Impreso en Naciones Unidas, Santiago de Chile

---

La autorización para reproducir total o parcialmente esta obra debe solicitarse al Secretario de la Junta de Publicaciones, Sede de las Naciones Unidas, Nueva York, N. Y. 10017, Estados Unidos. Los Estados miembros y sus instituciones gubernamentales pueden reproducir esta obra sin autorización previa. Sólo se les solicita que mencionen la fuente e informen a las Naciones Unidas de tal reproducción.

## Índice

---

<b>Resumen</b> .....	5
<b>I. Antecedentes de la situación agraria y el mercado de tierras en Guatemala</b> .....	7
<b>II. Elementos conceptuales sobre el mercado de compraventa de tierras</b> .....	13
<b>III. Contexto general del mercado de tierras en Guatemala</b> .....	15
A. Marco legal e institucional.....	15
1. Derecho formal.....	16
2. Régimen legal del arrendamiento de inmuebles.....	20
3. Derecho consuetudinario.....	20
B. Seguridad e inseguridad jurídica.....	22
C. Políticas públicas que afectan el mercado de tierras .....	23
1. Política de inversiones públicas .....	23
2. Política fiscal.....	24
3. Instituciones vinculadas al mercado.....	24
<b>IV. Principales actores de un mercado de tierras en Guatemala</b> .....	27
A. Regionalización del mercado de tierras .....	28
1. Llanura Costera .....	28
2. Boca Costa.....	29
3. Centro occidente.....	29
4. Centro oriental.....	29
5. Centro Norte.....	30
6. El Petén y Norte Bajo.....	30
B. Demandantes.....	30
C. Oferentes y oferta de tierra .....	32

D. Actores institucionales .....	34
E. Costos de transacción .....	34
F. Mecanismos de transacción.....	34
G. Posibilidades y acceso al financiamiento para la compra de tierra .....	35
<b>V. El precio de la tierra .....</b>	<b>37</b>
<b>VI. Resultados del estudio.....</b>	<b>41</b>
A. Planificación, metodología y desarrollo del programa para el estudio de caso .....	41
1. Antecedentes.....	41
2. Metodología.....	42
B. Limitaciones en el desarrollo del estudio.....	43
C. Análisis de resultados.....	44
1. La oferta y los precios.....	44
2. Síntesis de la oferta y los precios encontrados en la investigación .....	58
3. La demanda.....	59
<b>VI. Eficiencia económica, social y ambiental .....</b>	<b>61</b>
A. Algunos casos particulares .....	62
B. El caso de la atención a retornados .....	64
<b>VII. Conclusiones y recomendaciones.....</b>	<b>69</b>
A. Las limitaciones institucionales .....	69
B. Los mercados de tierras y la política pública .....	71
C. Características del mercado de tierras .....	73
<b>Bibliografía .....</b>	<b>75</b>

## Índice de cuadros

Cuadro 1 .....	31
Cuadro 2 .....	33
Cuadro 3 .....	38
Cuadro 4 .....	39
Cuadro 5 .....	45
Cuadro 6 .....	47
Cuadro 7 .....	48
Cuadro 8 .....	50
Cuadro 9 .....	50
Cuadro 10 .....	52
Cuadro 11 .....	52
Cuadro 12 .....	54
Cuadro 13 .....	54
Cuadro 14 .....	60
Cuadro 15 .....	65
Cuadro 16 .....	67

## Índice de gráficos

Gráfico 1 .....	49
Gráfico 2 .....	50
Gráfico 3 .....	52
Gráfico 4 .....	53
Gráfico 5 .....	53
Gráfico 6 .....	54

---

## Resumen

---

El presente documento sobre mercado de tierras en Guatemala se sustenta en información secundaria sistematizada e información primaria obtenida por medio de una boleta de encuesta enfocada a servir los objetivos del estudio.

Se presentan antecedentes de la situación agraria en Guatemala, de la política pública, de las instituciones vinculadas al mercado de tierras, así como un esquema de regionalización, la plataforma jurídica y legal vigente, además de aspectos relativos al derecho consuetudinario practicado por los pueblos indígenas y por grupos de “ladinos” del área rural.

Asimismo, se efectúa una rápida revisión de las más recientes experiencias y datos sobre el mercado de tierras en Guatemala y la identificación y caracterización preliminar de sus actores públicos y privados. Se resumen los principales hallazgos de los últimos estudios vinculados al Fondo de Tierras y los acuerdos de paz, que aportan elementos concretos sobre el funcionamiento del mercado.

Los resultados del trabajo de campo confirman los hallazgos de otros informes, y adicionalmente suministran información más desagregada en términos espaciales geográficos, sobre todo en cuanto a oferta, demanda, precios y unidades.

La eficiencia económica, social y ambiental inducida por el cambio de uso de la tierra o por el cambio de propietario se estudia por medio de los procesos seguidos en el país, desde la experiencia de colonización de territorios, pasando por el fomento del cultivo del café y la reciente expansión del cultivo de la caña de azúcar. También, se

expone el caso de las tierras compradas por grupos de campesinos desplazados por el conflicto armado, que se genera en un proceso de mercado de tierras, complementado por un esquema sistemático de planificación y ejecución de asistencia técnica basado en el uso sostenible de los recursos naturales.

Por último, se recoge una discusión e identificación de los principales temas que limitan el desarrollo de un mercado de tierras transparente.

Como cualquier trabajo vinculado a esta temática, hubo con limitaciones especiales en su desarrollo, en particular la inexistencia de datos estadísticos recientes, la no disponibilidad ni sistematización de la información institucional, y en el caso del trabajo de campo, la situación política asociada a procesos de elecciones locales, el temor a brindar información y la violencia generada por la delincuencia que se presenta agravada en el área rural, después de un largo período de enfrentamiento armado

## I. Antecedentes de la situación agraria y el mercado de tierras en Guatemala

---

Uno de los principales elementos de la situación agraria y del mercado de tierras en el país se refiere al desarrollo histórico del acceso a la tierra (Carrera, 1998). Merced al proceso de conquista, la Corona Española se apropia de los territorios indígenas maya-quiché (Morales, 1994).

En un principio se conformó la Audiencia de Guatemala (1543), que luego pasó a constituir la Capitanía General de Guatemala, con jurisdicción sobre toda Centroamérica. En ese contexto se emprende el “repartimiento de tierras” y la “encomienda de indios”, mecanismo de compensación por servicios prestados al rey que otorga la propiedad del suelo a manos privadas.

En el estudio referido (Morales, 1994) sobre la legislación agraria, se reconoce que la sociedad en general interpreta que: a) el estado es el propietario de la tierra y el impulsor del sistema agrario; b) presume el reparto de tierras del estado en forma gratuita, y c) que la adjudicación en propiedad está condicionada a la posesión del inmueble por parte del beneficiario.

La reforma agraria en Guatemala se iniciaría con el decreto 900 de 1950, que posibilitó otorgar tierras a campesinos, sobre todo en la Boca Costa Sur, utilizando propiedades del estado y aquellas privadas que estuvieran ociosas, incluyendo predios de una compañía bananera.

Las expropiaciones de tierras se indemnizaron por medio de bonos. Se dispuso que los predios entregados tuvieran tamaño suficiente para mantener a las familias campesinas. El proceso se interrumpió en 1954 con el derrocamiento del presidente Arbenz mediante una invasión proveniente de Honduras. Las tierras entregadas se devolvieron a sus antiguos dueños.

A fines de los años cincuenta y en la década de los sesenta se procedió a parcelar tierras y fincas nacionales en la Boca Costa Sur, que dieron lugar a los llamados parcelamientos agrarios (predios de 20 hectáreas de tamaño); algunos ejemplos de este proceso se encuentran en Nueva Concepción, La Máquina, Caballo Blanco y otros.

Luego, en los años setenta se formaron las Empresas Asociativas Campesinas (ECAS) sobre la base de las fincas confiscadas a propietarios alemanes durante el conflicto de la Segunda Guerra Mundial. Estas fincas, generalmente cafetaleras, se ubicaban de preferencia en la Boca Costa Sur y en el Norte Bajo, en el departamento de Alta Verapaz, y no se parcelaron legalmente, sino que mantuvieron su unidad productiva, aunque se reconoce que informalmente la mayoría de los beneficiarios trabaja de forma individual.

Entre la década de los sesenta y los ochenta se desarrolló el llamado proceso de colonización en El Petén y Norte Bajo y en la Franja Transversal del Norte, en todos los casos en territorios reconocidos como propiedad del estado. Como resultado, grupos de campesinos se constituyeron en cooperativas o fueron beneficiarios individuales.

En el presente siglo la ocupación territorial se extiende a los lugares más distantes de los centros urbanos de importancia. El conocimiento e interpretación de este proceso ayuda a entender la situación de la tenencia de la tierra en Guatemala y el deterioro de los recursos naturales renovables. La ubicación de poblaciones humanas en estos territorios ha sido el mecanismo más utilizado por el estado en las últimas cuatro décadas para dotar de tierra a los campesinos y mitigar la presión sobre el recurso.

Pese a que el último censo agropecuario se llevó a cabo en 1979, y que seguramente en 20 años se han dado cambios significativos, los datos allí consignados siguen siendo relevantes. Según estos datos, en el 2% de las fincas del país se concentraba 67% de la tierra arable, en tanto que 80% de las fincas totalizaban 10% de la tierra.

En Guatemala se alcanza uno de los valores más altos de concentración de la tierra en América Latina, reflejado en el coeficiente de Gini. Este índice mide grados de desigualdad en la distribución de la tierra, basándose en tamaño y extensión de las fincas: una alta magnitud revela elevada concentración y a medida que se aproxima a cero la distribución es equitativa. En Guatemala en 1979 se obtuvo un valor de 87.

La asignación de predios en nuevos territorios se dio en el período más reciente en el

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5\\_3248](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5_3248)

