INFORME FINAL DE RESULTADOS

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN 2008:

Creación de un observatorio de tierras en la principal concentración urbana del departamento de Petén

Equipo DIGI/CEUR de investigación:

Ernesto Palma Urrutia (Coordinador)
Carlos Manfredo Espina Bances (Investigador)
Jorge Aragón (Investigador)
Oscar Leopoldo Ovando Hernández (Estadígrafo)

Investigadores Asociados:

Jean Roch Lebeau (AGISTER/LILP)
Ricardo Dualde (Universidad de São Paulo/LILP)
Gabriel Rosales Vásquez (CUDEP-USAC)

Guatemala, 09 de enero de 2009

ObT Petén

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
-USAC-

DIRECIÓN GENERAL DE INVESTIGACIÓN
-DIGI-

CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES
-CEUR-

PROGRAMA UNIVERSITARIO DE INVESTIGACIÓN EN ASENTAMIENTOS HUMANOS
-PUIAH-

INFORME FINAL DE RESULTADOS

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN 2008:

Creación de un observatorio de tierras en la principal concentración urbana del departamento de Petén

Equipo DIGI/CEUR de investigación:
Ernesto Palma Urrutia (Coordinador)
Carlos Manfredo Espina Bances (Investigador)
Jorge Aragón (Investigador)
Oscar Leopoldo Ovando Hernández (Estadígrafo)

Investigadores Asociados:
Jean Roch Lebeau (AGISTER/LILP)
Ricardo Dualde (Universidad de São Paulo/LILP)
Gabriel Rosales Vásquez (CUDEP-USAC)

Guatemala, 09 de enero de 2009

RESUMEN

El presente estudio presenta una revisión teórica y conceptual sobre el mercado de tierras urbanas, la definición de precio del suelo urbano, la teoría de la renta de la tierra en las áreas urbanas y una descripción sobre la concepción actual acerca de los observatorios de tierras como instrumentos y mecanismos de acción para el estudio de los asentamientos humanos y su territorialidad incluyendo razonamiento sobre procesos y teorías que los explican. En una segunda parte caracteriza el territorio sujeto a observación y estudio, cabeceras de los municipios de San Benito y Flores en sus principales y más notables aspectos territoriales y sociales. En un tercer apartado expone como resultado de sus observaciones los mecanismos de acceso a la tierra en la principal concentración urbana de Petén y su relación con la gestión pública local, haciendo especial énfasis en el impuesto predial o de la propiedad (IUSI).

En el cuarto capítulo hace consideraciones acerca del procedimiento para la obtención de los valores inmobiliarios comerciales bajo condiciones precarias de información oficial, comenta las prácticas catastrales y los avalúos vigentes, de tal suerte que justifica conceptual y operativamente el método creativo aplicado en la práctica investigativa debido a la falta de información y datos sistemáticos, se debe destacar aquí como resultados: la esquematización de los proceso observados y ejecutados para la obtención de los datos e información que, -de manera sucinta y mediante una clasificación tipológica inmobiliaria- , permitió determinar determinó un gradiente de precios que varía de Q. 3.33/mt2 (US$ 0.43/mt2), -cuando lo vende la corporación municipal-, hasta valores de oferta extremos (outliers) que pasando por excesivos intermedios de Q.3,000.00/mt2 y Q.5,000.00/mt2 se aproximan a los Q.13,000.00/mt2 (US$ 1,700.00/mt2). Una vez estandarizados los valores de la tierra determinados están dentro de una banda que va de Q.7.80/mt2 (US$ 1.00/mt2) a Q.2,100.00/mt2 (aproximadamente US$250,00/m2) en área de mayor concentración comercial de San Benito. Finalmente se propone el montaje técnico de un “wikiobservatorio” herramienta fundamental del ObT Petén en sus fases de actividad futura, especialmente para el estudio de los componentes básicos para un plan de ordenamiento territorial en el área de estudio.

TABLA DE CONTENIDOS

		Pág.
I.	MARCO CONCEPTUAL Y METODOLÓGICO	1
	1.1 Algunos conceptos operativos	1
	1.2 La renta de la tierra urbana	3
	1.3 Procesos urbanos actuales	4
	1.4 Conceptualización básica de la renta urbana	4
	1.5 Mercado de tierras	7
	1.6 Tres teorías, tres escuelas	8
	1.7 Dinámica agraria y proceso de urbanización	10
	1.8 Importancia y actualidad del mercado de tierras	12
	1.9 Marco teórico-metodológico: enfoques y supuestos operativos para el análisis del mercado de tierras	13
	1.10 Los observatorios inmobiliarios	20
II.	CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	24
	2.1 Los municipios de San Benito y Flores	26
	2.2 Aspectos demográficos	28
	2.3 La segregación socio espacial	29
III.	MECANISMOS DE ACCESO A LA TIERRA EN LA PRINCIPAL CONCENTRACIÓN URBANA DEL DEPARTAMENTO DE PETÉN	32
	3.1 El impuesto predial y la política local de desarrollo y ordenamiento territorial	32
	3.2 La acción del Gobierno Local y el acceso a la tierra por los pobres	35
IV.	CONSIDERACIONES ACERCA DE LA OBTENCIÓN DE LOS VALORES COMERCIALES Y LAS PRÁCTICAS CATASTRALES Y DE AVALÚOS VIGENTES	38
	4.1 Metodología básica aplicada	39
V.	PROPUESTA DE MONTAJE TÉCNICO DEL WIKIOBSERVATORIO COMO HERRAMIENTA FUNDAMENTAL DEL ObT Petén	48
	5.1 Aspectos institucionales históricos y estrategia de coordinación	48
	5.2 Montaje técnico del Wikiobservatorio	50
	CONCLUSIONES Y COMENTARIOS	54
	REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA	57
	ANEXOS	60

Listado de tablas

		Pág.
Tabla No.1	Instrumentos preconcebidos UN-Habitat.	2 1
Tabla No.2	Distribución de la población. Departamento de Petén	29
Tabla No.3	Población en la principal concentración urbana de Petén	29
Tabla No.4	Cuantificación de lugares poblados por municipio / Petén (CENSO 2002)	30

Listado de figuras

		Pág.
Figura No. 1	Mapa de Petén y sus municipios	24
Figura No. 2	Principal concentración urbana de Petén	25
Figura No. 3	Mapa del municipio de San Benito y sus barrios	26
Figura No. 4	Mapa del municipio de Flores y sus centros poblados	28
Figura No. 5	Recaudación de Impuesto ünico sobre inmuebles por municipalidades	33
Figura No. 6	Mecanismos de acceso a la tierra en san Benito. Diagrama conceptual (CMAP)	36
Figura No. 7	Caso de uso con la definición del valor de mercado	40
Figura No. 8	Mapa conceptual para la obtención de los valores unitarios genéricos para inmuebles localizados en el área conurbada de Flores y San Benito	42
Figura No. 9	Viviendas - Patrón A	43
Figura No. 10	Viviendas - Patrón B	44
Figura No. 11	Viviendas - Patrón C	43
Figura No. 12	Viviendas - Patrón D	46
Figura No. 13	Diagrama de actividades con la representación del proceso de obtención de valores genéricos de terreno y construcción	47
Figura No. 14	Estructuración del proyecto de investigación y su relacionamiento institucional	49
Figura No. 15	Arquitectura de la aplicación	53
Figura No. 15	Valores ponderados de la tierra por barrio en US$/mt^2 en la principal concentración urbana de Petén	55

INTRODUCCIÓN

El proyecto de investigación Creación de un observatorio de tierras en la principal concentración urbana del departamento de Petén, tiene por objeto principal el estudio del mercado de tierras urbanas en el conglomerado conurbado de los municipios de San Benito y Flores, departamento de Petén. Sus fundamentos teóricos abordan y critican la consideración de que la tierra es una simple mercancía, por tanto aborda la cuestión del mercado de tierras en Guatemala y América Latina desde diferentes interpretaciones teóricas, sin dejar de lado las políticas públicas que de ellas se derivan o ponen en acción.

Es de interés para el proyecto poner a disposición de la ciudadanía local y nacional, de las diferentes entidades económico sociales, privadas y públicas, que transan y negocian con la propiedad raíz en las zonas de estudio de dicha ciudad, una referencia de valores del suelo como herramienta preliminar en el análisis del valor del suelo.

Si bien el observatorio creado centra su atención en el valor económico del suelo, rechaza de principio el considerar a la tierra como una simple mercancía, por tanto presta atención en la captura de datos e información referente a otros parámetros inmobiliarios que permitan mejorar la gestión territorial ambiental y económica financiera local a partir de considerar a la tierra como un bien de interés público, cuya propiedad puede ser privada, pero cuya elevada estimación no es producto únicamente del valor de cambio o de uso, sino de apreciaciones culturales y sociales no monetarias.

El Mercado de Suelo Urbano constituye uno de los aspectos de más interés para los estudiosos de lo urbano en América Latina, según se desprende de las orientaciones que muestran la mayoría de los estudios en los últimos veinte años. Según Geisse, "La razón de esta preocupación temática tiene una explicación simple: los principales problemas que enfrenta la planificación de nuestras grandes ciudades tienen su origen en desajustes estructurales entre la oferta y las necesidades de tierra urbanizada de la población. Estos desajustes afectan principalmente a la mayoría constituida por los más pobres". [1]

En el contexto de una economía neoliberal donde el mercado es el principal repartidor de recursos, al surgir la necesidad de ocupar un área determinada y sólo al hacerse manifiesta a través de la voluntad para satisfacerla, es que se convierte en demanda y, como tal, implica la existencia de una oferta. Oferta y demanda entran en un proceso de interacción dinámica hasta alcanzar el punto de equilibrio expresado a través del acuerdo en un precio. Mientras no se alcance este "acuerdo" la operación no se materializa y surge, en el ínter- tanto, un umbral a traspasar. En ese momento el territorio, expresado en el recurso suelo, se manifiesta como escaso e implica naturalmente una elevación de precio; cualidad que evidencia y refuerza la existencia del umbral.

Es en esa perspectiva que debe entenderse el asunto del habitar, de los asentamientos humanos, -en un contexto de mercado repartidor de recursos, como un problema económico que como tal, adquiere relevancia tanto el demandante como el oferente-. El primero está siempre representado por la sociedad toda o un segmento importante de ella y, el segundo, está siempre representado por el o los agentes propietarios. Pero es la sociedad la que otorga valor al territorio deshabitado cuando le surge como necesidad el habitarlo y genera entonces la demanda. El mercado, sensible a esta indicación, responde con una oferta; y es el propietario el que representa a esta última. Por ello, la propiedad sobre el recurso escaso otorga poder adicional a sus propietarios en el proceso de formación de la ciudad.

El desarrollo urbano incorpora entonces un problema de relaciones socioeconómicas determinantes, al interior de un Estilo de desarrollo específico, que están caracterizadas por una contradicción manifiesta: el legítimo afán de lucro por parte del propietario privado y el legítimo afán, de la sociedad, por incorporar nuevas áreas que acojan a los grupos humanos como soporte para su desarrollo integral. En medio de dicha contradicción debe desempeñarse el

[1] G. Geisse, 1981. "Presentación". Revista Interamericana de Planificación, Vol. XV. N2 60, Diciembre 1981 p.12

sistema de planificación, y es hacia ello que apunta su mirada el ObT Petén, en esta primera instancia tratando de determinar valores inmobiliarios.

Frecuentemente se aplican políticas que afectan a la formación concreta de la renta urbana sin que los responsables políticos o tecnócratas estén concientes de ella. La regulación del uso del suelo urbano, en parte importante, se efectúa a través del mecanismo de la renta urbana, otro rol importante juega la regulación del estado, como por ejemplo la zonificación. La renta en la superficie se refleja parcialmente en el precio de la tierra o de inmuebles, aunque éstos, debido a la especulación o sub-estimación pueden estar por encima o por debajo del valor real de la renta.

Como el suelo urbano es un recurso no renovable, sirve como objeto para mantener valor y particularmente como objeto de especulación. Esta característica del suelo urbano muy importante es responsable por el fuerte comportamiento cíclico del sector de la construcción, ya que éste está directamente ligado al uso del suelo y a los movimientos especulativos del precio de la tierra.[2]

El conglomerado urbano de Flores y San Benito no es una excepción en este sentido, los resultados obtenidos permitieron no solamente crear el observatorio en sí mismo, involucrando y comprometiendo a diversos actores locales, sino proponiendo un método creativo para determinar valores unitarios de la tierra y las construcciones, lo testa, lo critica y demuestra que ante las carencias institucionales puede ser útil y lo complementa con nuevas propuestas y desafíos de trabajo. Presenta así resultados cualitativos y cuantitativos interesantes de ser sometidos a la crítica.

[2] Johannes Jäger, 1999. "El rol de la renta de la tierra en la economía urbana e implicaciones para las políticas locales en Montevideo". Instituto de Estudios Urbanos y Desarrollo Regional. Universidad de Economía de Viena (Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung Department of Urban and Regional Development). Trabajo que forma parte del proyecto P12378-OEK sobre *La relación del desarrollo del espacio económico y la territorialidad y forma de la regulación política. Una investigación comparativa entre la Unión Europea/Austria/Viena y el Mercado Común del Sur/Uruguay/Montevideo,* financiado por el Fondo de Ciencias de Austria. SRE-Discussion 71. En: http://iir-hp.wu-wien.ac.at/sre-disc/sre-disc71.pdf.

I. MARCO CONCEPTUAL Y METODOLÓGICO

1.11 Algunos conceptos operativos

Ciudad (del lat. civĭtas, -ātis) es el conjunto de edificios y calles, regidos por un ayuntamiento, cuya población densa y numerosa se dedica por lo común a actividades no agrícolas. Lo urbano, en oposición a lo rural. Título de algunas poblaciones que gozaban de mayores preeminencias que las villas. [3]

Lo urbano(a) (del latín urbānus), en función de las actividades económicas, se considera a aquellos lugares en los que la mayoría de sus habitantes desarrollan actividades en el sector secundario o terciario. En este sentido, las grandes ciudades se caracterizan porque su población se especializa en las actividades ligadas a éstos. Lo urbano es pues lo perteneciente o relativo a la ciudad. Núcleo de población de nueva planta surgido, generalmente, en las inmediaciones de las grandes vías de comunicación.

Espacio es una polisemia, imprescindible en las disciplinas geográficas, territoriales y del cosmos. Espacio, desde el punto de vista semántico, es un concepto declinable, que se acostumbra acompañar de otros términos para aludir ciertos tipos especiales de espacios: espacio natural, espacio humano, espacio urbano o espacio rural, entre otros. Pero el espacio resulta de la interacción mutua y bidireccional entre el ser humano y su medio natural. [4]

Espacio geográfico, "es la extensión de la superficie terrestre utilizada y equipada por las sociedades para dar respuesta a las necesidades consideradas vitales y al desarrollo de la complejidad de sus interrelaciones. Es por lo tanto a la vez, un sistema de relaciones y un producto social organizado, que incorpora herencias, memorias y actores (individuos, familias, grupos, empresas, colectividades territoriales y Estados). Tiene leyes y normas universales de organización y diferenciación, pero expresadas con distintos matices según los sistemas sociales dentro de los cuales se encuentra". [5] En este sentido, un "espacio geográfico" término que es una adquisición reciente como concepto (finales años 60), hace referencia al espacio integral. [6]

Elemento espacialmente-referenciados son todas aquellas variables que forman parte de un sistema y tienen una expresión espacial (los precios, por ejemplo) que puede ser georeferenciada en el espacio con respecto al origen de un sistema de coordenadas determinado. Esto nos permite almacenar en un mismo ambiente, en forma de capas, la información ordenada para poder analizarla y obtener de ella nueva información. Las aplicaciones de estos

---

[3] DRAE, vigésima segunda edición: http://buscon.rae.es/diccionario/drae.htm

[4] FAO, 2003. Tesauro plurilingüe de tierras. Versión en español (p. 72 y 73). *"En las sociedades occidentales, el espacio está unificado y al alcance de todos por medio del mapa o carta geográfica. Una vez delimitado, se hace una reducción de la respectiva superficie y de esta manera, la extensión del globo es medida para otorgarle un valor comparativo. Esta concepción geométrica del espacio se involucra dentro de la organización territorial pública, puesto que materializa la soberanía del Estado, en donde la noción de frontera es fundamental. La organización de los bienes raíces y tierras se identifica a partir del catastro, el cual registra la localización, la situación y la superficie del terreno, según datos geodésicos."*

"En las sociedades caracterizadas por el animismo y el sentido comunitario..., la representación del espacio es topo céntrica". En ésta, la relación de los grupos con el espacio está organizada en función de los lugares alrededor de los cuales están centradas sus actividades. Por ejemplo, la tierra para la agricultura, los árboles para cosechar frutos, el agua y la tierra para la cría de ganado y los ríos o lagos para la pesca. Es a partir de estos lugares que los miembros de los diferentes grupos ejercen un control sobre el uso o la administración de los suelos, en función del orden de su llegada y del tipo de actividad adelantada. Cada actividad implica un dominio particular de dicho espacio, y las actividades y los usos del espacio están pensados idealmente como complementarios e interdependientes." (Le Roy, 1991. Según Tesauro plurilingüe de tierras p. 73).

[5] R. Brunet, R. Ferras y h. Thery, 1993. *Le mot de la géographie. Dictionnaire critique.* Paris: Reclus – la documentation Française. 518p. Traducción propia.

[6] FAO, 2003. Tesauro plurilingüe de tierras. Versión en español. Ver p. 72.

sistemas son infinitas, ya sea para redes de transporte, planificación urbana, grandes bases cartográficas y, por supuesto, Medio Ambiente. [7]

Parcela, es la extensión de terreno ocupada con un mismo cultivo, que constituye la unidad básica de catastro. Una parcela está determinada por dos pautas: el tipo de propiedad, o quien la explota, y el destino dado al uso del suelo. Atendiendo al primer aspecto o propiedad de la parcela, se constituye en la unidad básica de catastro, y en el segundo, o explotación que se hace de la parcela, se constituye en la unidad física del trabajo agrícola. Por ejemplo, un viñedo, un platanar, o un arrozal.8 Es necesario tener en cuenta que un campo o una finca, puede estar cultivado en diferentes parcelas y recíprocamente campos o fincas contiguas pueden constituir una sola parcela, en cuanto al tipo de explotación.[9]

Peri-urbano, designa el espacio rural situado en la periferia de una ciudad y sus alrededores. Éste espacio es objeto de profundas transformaciones funcionales, demográficas, sociales y también políticas. [10]

Predio (Del lat. praedium), en latín quiere decir heredad o finca. El predio se define por su localización, límites y área. En los países de América Latina se emplea para designar la tierra o terreno que pertenece a uno, o varios propietarios, bien sea que se encuentre ubicado en área rural o urbana. El predio es uno de los elementos básicos del catastro. Mediante el predio se identifican, localizan y registran las particularidades sobre la posesión de la tierra y se suscriben y materializan jurídicamente los derechos que se tengan sobre una propiedad de tierras o de inmuebles. Cada predio en catastro es identificado y numerado. Esta actividad se denomina en catastro como "formación catastral". [11]

Lote, es una de las varias porciones en que se divide una cosa, en este caso un espacio geográfico definido, para distribuirla entre muchas personas; es pues en el tema tierras una de las parcelas en que se divide un terreno destinado en el caso urbano para una edificación, independientemente de uso económico. [12]

Lotificador(a)/parcelador(a)/desarrollador(a), entidad económica pública o privada (formal o informal, legal o ilegal) que promueve y desarrolla la creación, disposición y oferta de lotes para satisfacer la demanda de terrenos. [13]

Renta es la utilidad adquirida por unidad de tiempo, se aplica a ciertos tipos de bienes con una oferta inelástica: bienes primarios (recursos naturales), disponibles en una cantidad inextensible, es decir, que no pueden ser producidos y existen en una cantidad limitada.[14]

Mercado de Tierras/ Mercado inmobiliario/Bolsa inmobiliaria, es el conjunto de transacciones (como la compraventa o el arrendamiento) que operan por la oferta y la demanda de bienes raíces, tanto de tipo urbano como rural. Bolsa inmobiliaria, es el lugar de encuentro de vendedores y compradores de tierra. Este mercado se diferencia de un mercado clásico por la particularidad del bien intercambiado. El concepto es nuevo en los países de América Latina

---

[7] Benito Sánchez, Marta . Especialista GIS. Truckee, California, EE UU. *Los Sistemas de Información Geográfica al servicio del Medio Ambiente*. Para http://www.infoecologia.com/Empresa/aplicacion_sig.htm

[8] R. Brunet, R. Ferras y h. Thery, 1993. *Le mot de la géographi*e. Dictionnaire critique. Paris: Reclus – la documentation Française. 518p. Traducción propia.

[9] Billaz y Diawara, 1980. Según *Tesauro plurilingüe de tierras*. Versión en español. FAO, 2003. Ver p. 79.

[10] Ibíd. Ver Peri-urbano, Espacio p. 82.

[11] Ibíd. Ver Predio p. 84.

[12] Ibíb. Ver Lote p. 116.

[13] Ibíd. Parcelación / Loteo p. 126.

[14] Para ampliar el concepto de renta expuesto puede revisarse Andersen, A. *Economía y negocios*. Diccionario Espasa Calpe S.A. , Madrid 1997, 2da. Edición, 1998 y; Borisov E.F, Zhamin M.F, et al, *Diccionario de Economía Política*. México, editorial Grijalbo, 1976.

y no tiene aplicación en la mayoría de éstos, por lo que no existe un lugar específico de encuentro de vendedores y compradores de tierra. [15]

En el contexto de una economía neoliberal donde el mercado es el principal dotador de recursos, al surgir la necesidad de ocupar un área determinada y sólo al hacerse manifiesta a través de la voluntad para satisfacerla, es que se convierte en demanda y, como tal, implica la existencia de una oferta. Oferta y demanda entran en un proceso de interacción dinámica hasta alcanzar el punto de equilibrio expresado a través del acuerdo en un precio. Mientras no se alcance este "acuerdo" la operación no se materializa y surge, en el ínter tanto, un umbral a traspasar. En ese momento el territorio, expresado en el recurso suelo, se manifiesta como escaso e implica naturalmente una elevación de precio; cualidad que evidencia y refuerza la existencia del umbral. [16]

Suelo Urbano es el que tiene todos los servicios urbanísticos básicos: red viaria que permita la conexión con la trama básica; Redes de abastecimiento de agua y saneamiento; y Suministro de energía eléctrica. Los terrenos que se hallen en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2/3 partes de su superficie edificable. [17]

1.12 La renta de la tierra urbana

Muchos fenómenos urbanos como la locación de la industria, los proyectos de construcción exitosos, movimientos migratorios, la polarización social, los asentamientos irregulares, etc., están estrechamente vinculados a los efectos de la renta de la tierra. Al mismo tiempo, la renta de la tierra urbana representa un costo y un ingreso importante para la economía y tiene importantes influencias sobre las políticas locales. Asombra entonces que se analice relativamente poco la renta del suelo cuando se tratan temas urbanos.

Frecuentemente se aplican políticas que afectan a la formación concreta de la renta urbana sin que los responsables políticos o tecnócratas estén concientes de ella. La regulación del uso del suelo urbano, en parte importante, se efectúa a través del mecanismo de la renta urbana, otro rol importante juega la regulación del estado, como por ejemplo la zonificación. La renta en la superficie se refleja parcialmente en el precio de la tierra o de inmuebles, aunque éstos, debido a la especulación o sub-estimación pueden estar por encima o por debajo del valor real de la renta. Como el suelo urbano es un recurso no renovable, sirve como objeto para mantener valor y particularmente como objeto de especulación. Esta característica del suelo urbano muy importante es responsable por el fuerte comportamiento cíclico del sector de la construcción, ya que éste está directamente ligado al uso del suelo y a los movimientos especulativos del precio de la tierra. [18]

---

[15] FAO, *2003. Tesauro plurilingüe de tierras*. Versión en español. Ver p. 190.

[16] Héctor G. Gaete (editor), 2001. *Desarrollo urbano. Calidad de vida - mercado - sustentabilidad – participación*. Ver artículo "Propiedad, Mercado de Suelo y Planificación Urbana", escrito por el editor. Universidad del Bío-Bío. Chile.

[17] Ortega García, Ángel y Ortega Cirugeda, Juan (2001): Comentarios a la Ley del Suelo de Madrid (Ley 9/2001,de [17] de juliode 2001). Estudios y cuestiones puntuales Id. vLex: VLEX-WB420. Editorial Montecorvo, Madrid, España. http://premium.vlex.com/doctrina/Comentarios_Ley_Suelo_Madrid_Ley_9-2001-de_17_julio/Estudios_cuestiones_puntuales/2100-242449,01.htm

[18] Johannes Jäger, 1999. "El rol de la renta de la tierra en la economía urbana e implicaciones para las políticas locales en Montevideo". Instituto de Estudios Urbanos y Desarrollo Regional. Universidad de Economía de Viena (Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung Department of Urban and Regional Development). Trabajo que forma parte del proyecto P12378-OEK sobre *La relación del desarrollo del espacio económico y la territorialidad y forma de la regulación política. Una investigación comparativa entre la Unión Europea/Austria/Viena y el Mercado Común del Sur/Uruguay/Montevideo,* financiado por el Fondo de Ciencias de Austria. SRE-Discussion 71. En: http://iir-hp.wu-wien.ac.at/sre-disc/sre-disc71.pdf.

1.13 Procesos urbanos actuales

El análisis histórico es esencial para una interpretación adecuada de los procesos urbanos actuales, así mismo la economía urbana analizada en el contexto de la economía nacional e internacional. También es de gran importancia el rol de la regulación política (especialmente del gobierno local) para la formación concreta de la renta urbana y la consecuencia en la distribución geográfica de la economía y de sectores sociales, como para la distribución económica entre sectores y las consecuencias para el proceso de acumulación. El fenómeno urbano como tal tiene una triple naturaleza: físico-ambiental, social, y económica, que sólo es posible separar como una abstracción; pero entrelazadas de tal manera que crean una realidad sincrética propia con valores adicionales a los de sus componentes. [19]

La ciudad va tomando forma a través de una de las muchas actividades económicas en el desarrollo de una comunidad: el proceso de urbanización y construcción; el cual se caracteriza actualmente por la tendencia a la concentración en unas pocas grandes ciudades. En éstas se capitalizan las inversiones, efectuadas a través de las generaciones de habitantes, llegando las edificaciones y el recurso suelo a incrementar su valor por sobre su valor natural propio. Gravita, además, en el mayor valor, la potencialidad y expectativas futuras de uso del suelo. Todo ello hace de la tierra un recurso escaso por su alta demanda, transformándose en un bien acumulable y transable en el mercado de acuerdo a las leyes de oferta y demanda. Por lo anterior, el proceso de urbanización es parte del proceso general de producción en el cual la división técnica del trabajo promueve la concentración.

Por lo mismo, la propiedad sobre la tierra es inmediatamente relevante, ya que constituye un factor de producción con rentabilidad asegurada ante la dinámica de crecimiento de la población. Debido a ello, la apropiación del recurso suelo es una forma de acumulación de capital altamente recurrida en el ámbito urbano y, si se considera que los agentes intentan siempre maximizar sus ganancias, se determina por derivación una clara tendencia a la concentración del recurso, en un contexto de mercado no regulado.

El objeto de la Administración de Tierras (A.T.) es la gestión del territorio, su manejo, ordenamiento, planificación e interacción adecuados, en el ámbito urbano, lo es la ciudad, ésta está asentada en un territorio determinado que le sirve de base. Así pues la A.T. en el desempeño de su rol fundamental incorpora, entre otras etapas, la detección de problemas y/o demandas que emergen de este territorio base y de la población que allí se radica, resulta evidente que el manejo y las particulares características que presente la propiedad, en cuanto a tenencia y estructura, se afectan mutuamente con la gestión, el manejo, el ordenamiento, la planificación, ya que éstas, con sus acciones, entran de lleno en el juego de intereses que, vinculados a la propiedad, subyacen en el ámbito donde ocurren, en este caso urbano.

Por tanto solamente a partir del estudio de las políticas, del modelo de desarrollo y a partir de la teoría de la renta urbana, es posible plantear instrumentos innovadores viables para la política urbana que intervengan en forma progresiva en el proceso de la producción de la renta urbana con efectos económicos y sociales positivos.

1.14 Conceptualización básica de la renta urbana

En economía política se diferencian tres formas principales de la renta del suelo: la renta absoluta, la renta de monopolio y la renta diferencial (intensiva y extensiva). Originalmente estos conceptos eran desarrollados por los economistas clásicos como Smith y Ricardo y por Marx que se preocupaban principalmente de la renta del suelo

[19] A. Brieva, 1986. Apuntes de Clase, Curso sobre legislación urbana; Programa Magister en Urbanismo, F.A.U.-U. de Chile; mimeo., Santiago de Chile. Chile. Según Héctor Guillermo Gaete Feres en "Propiedad, Mercado de Suelo y Planificación Urbana". Universidad del Bío-Bío. Chile.

agrícola. Partiendo de estas concepciones, en los años 70 y 80 se desarrollaron conceptos teóricos de la renta urbana. [20]

Particularmente sobre el rol de la renta urbana trabajaron en la realidad de las ciudades latinoamericanas, por ej., Geisse (1979), Lungo (1986) y Pauta (1995). [21] En esta concepción histórica -geográfica o política-económica se analiza el mecanismo de la renta partiendo de un análisis estructural de la economía. La renta urbana está conceptualizada como producto específico de una sociedad capitalista y representa el pago para un medio de producción que está limitado por factores naturales y/o no producidos en forma capitalista (pero que sí pueden ser efecto de la producción capitalista). En el contexto urbano la renta diferencial y la renta de monopolio juegan un rol clave. La primera es importante para el sector de la construcción y para la estructura espacial de la economía, la segunda tiene efectos centrales sobre la estructura social en el espacio geográfico.

Petty fue el primer economista que habló de la teoría de la renta diferencial. También era científica su manera de enfocar la cuestión del precio de la tierra. La sobre ganancia en la agricultura, que se basa en la desigual productividad del suelo, es la base de la renta diferencial. [22]

> *"La tierra es el factor de producción en el que suele aparecer la renta diferencial, ya que su fertilidad, al hacer que se obtenga una mayor productividad del cultivo, determina el pago de una renta mayor que por la tierra menos fértil. También la proximidad de la tierra a los canales de distribución o a zonas más urbanizadas, si ésta se destina a la construcción, comportarán renta diferencial."* [23]

La renta diferencial extensiva representa la base del precio del terreno en diferentes ubicaciones urbanas y puede estar descrita brevemente y esquemáticamente de la siguiente forma: esta renta es el resultado de la ganancia extraordinaria (o diferencial) que pueden lograr los diferentes sectores económicos o grupos de empresas por estar

---

[20] Para el desarrollo de este tema se revisaron los textos de Karl Kautsky (1899): *La cuestión agraria*; de Karl Marx (1848): *El Capital*. *Crítica de la economía política*, Tomo III. Ed. M. Rubel 2, pp. 1484 y; de Rosa de Luxemburgo ( ), *La acumulación del capital*. Cabe señalar, afín de comparar y comprender, que según estos autores, bajo el feudalismo, la renta del suelo es la forma dominante del plus producto en la agricultura. Expresa las relaciones de producción entre los señores feudales y los siervos. Tres formas pueden darse: la renta en trabajo o prestación personal, con ella el trabajo del campesino para sí y su trabajo para el propietario de la tierra están separados en tiempo y espacio; renta en especie, el campesino entrega al señor el plus producto en especie; la tercer forma es la renta en dinero, el campesino entrega tributo en dinero, está última se da como consecuencia del desarrollo avanzado de las relaciones monetario-mercantiles y de la transformación de la renta feudal en capitalista.
Según David Ricardo (1815) en *An Essay on the Influence of a Low Price of Corn on the Profits of Stock showing the inexpediency of Restrictions on Importation; with remarks on Mr Malthus' two last Publications*; ensayo sobre la influencia del precio bajo de los cereales sobre el beneficio del capital, en el que se demuestra la inconveniencia de las restricciones sobre la importación, la renta aparece cuando es imprescindible cultivar terrenos de calidad inferior y mal situados, como consecuencia de un aumento en la población, a fin de satisfacer necesidades de las personas excedentes, "La escasez comparativa de los terrenos más fértiles es la fuente de la renta".

[21] G. Geisse, 1979. "Renta de la tierra, heterogeneidad urbana y medio ambiente". CEPAL/PROY.2/R.12. Santiago de Chile.; Mario Lungo, 1986. "El problema de la tierra urbana: un ensayo de síntesis teórica". En: Revista Interamericana de Planificación. Vol. XX, No. 80, 84 – 110.; F. Pauta, 1995. "Renta del suelo y modelo de crecimiento urbano: sus impactos en las ciudades ecuatorianas". En: Revista Interamericana de Planificación. Vol. XXVIII, No. 111, 35 - 57.

[22] Diccionario de Economía Política. p.193. "Excedente de la ganancia por encima de la ganancia media obtenida a consecuencia de la diferente productividad de los capitales invertidos en la tierra, desiguales por su fertilidad natural o por su situación ante el mercado. Bajo el capitalismo, la renta del suelo presenta dos formas principales: la renta diferencial y la renta absoluta. Existe además, la renta de monopolio. Los propietarios de la tierra reciben también una renta en la industria y por los solares". Sir William Petty (1623-1687) fue un médico, poeta, científico, estadístico y economista inglés. Apartándose del mercantilismo dominante en su época, anticipa muchas de las ideas de los clásicos.

[23] Economía y negocios. Diccionario Espasa. p. 575.

ubicados en cierto lugar favorable (por ej. en el centro financiero). Estas ganancias extras (en comparación a empresas ubicadas en lugares menos favorables, que son las que regulan el precio del sector) pueden potencialmente estar captadas por los dueños de estos terrenos (hasta el punto en que la ganancia diferencial desaparezca y la ganancia no sea superior a la del promedio) y por eso son la base de la renta diferencial extensiva.

Los precios del terreno en el centro financiero y de servicios superiores son regularmente los mayores, ya que en este sector la ganancia diferencial, debido a cierta ubicación, es la más alta. Este nivel de la renta de la tierra, por otro lado, regula que en un área urbana específica solamente se desarrollen actividades económicas con suficiente ganancia extraordinaria, capaces de pagar la renta. [24]

La renta diferencial intensiva existe debido a la aplicación adicional de capital por unidad de terreno y está reflejada por usos de diferentes técnicas. En el contexto urbano una forma importante de renta intensiva surge de las construcciones con relativamente alta edificación y se refleja también en la demolición de edificios bajos que son reemplazados por edificios de mayor altura. [25]

Los procesos de urbanización tienen relación con el aumento de la población, en especial, donde las actividades económicas son más intensas (allí donde la industria, el comercio y los servicios se desarrollan), y con el aumento de la demanda de subsistencias y de espacio habitacional; hay que cultivar y construir en nuevas tierras y, por tanto, las diferencias de rendimiento entre las tierras cultivadas, construidas o simplemente ocupadas crece con el desarrollo económico y, por corolario, crece la renta del suelo. Es decir que con la intensificación del proceso capitalista en general, y de urbanización en específico, crece la renta del suelo. He allí la importancia de la teoría de la renta de la tierra, para aproximarse al estudio de dichos procesos. [26]

La renta de monopolio es el mecanismo central para la estructuración del espacio social y la segregación urbana. Según su capacidad de pago, diferentes grupos se pueden diferenciar de otros viviendo en un área más cara. Esta forma de segregación social tiene su razón en que la renta de la tierra no es un bien producido y por eso no tiene un precio de producción, sino que es un residuo de procesos políticos-económicos. Entonces la renta de la tierra en el barrio más exclusivo depende del monto de dinero que pueda destinar el grupo más rico para ocupar este terreno (esto claramente depende de su ingreso, pero también del patrón de consumo de este grupo). Los grupos sociales con menores ingresos pueden destinar menos para la tierra y por eso la tierra que ellos ocupan tiene una renta inferior. [27]

> *"Así, pues, la renta o valor de la tierra no procede de la productividad o utilidad de la tierra. En modo alguno representa un auxilio o ventaja dado a la producción, sino que representa sencillamente el poder de quedarse con una parte de los resultados de la producción. Cualquiera que sea su productividad, la tierra no puede dar renta ni tiene valor, mientras no haya alguien dispuesto a dar su trabajo o el resultado de su trabajo por el privilegio de usarla; y por lo tanto, lo que alguien dará depende, no de la productividad de la tierra, sino de su productividad en comparación con la de la tierra que se pueda conseguir gratis."* [28]

El sólo hecho de que exista propiedad privada sobre la tierra hace que sea muy difícil el traslado de capitales de la industria a la agricultura, obstaculiza pues, la competencia entre las distintas ramas y la nivelación de la cuota de

---

[24] Lipietz, 1974. *Le tribut foncier urbain. Circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti*. Paris.
[25] H. Kurz, 1978. Rent Theory in a Multi-Sectoral Model. En: Oxford Economic Papers, Vol. 30 (1), March.
[26] Ernesto Palma, 2004. *La Tenencia de la tierra (1944-2003) y el proceso de urbanización en Guatemala: Una reflexión a partir de los cuatro Censos Agropecuarios*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, CEUR de la Universidad de San Carlos de Guatemala, USAC. Cuaderno de trabajo inédito.
[27] C. Topalov, 1984. *Le profit, la rente et la ville. Eléments de théori*e. Paris.
[28] Henry George, 1880. *Progreso y mise*ria. Texto completo en: http://www.eumed.net/cursecon/textos/.

ganancia del capital agrícola con la tasa general de ganancia, debido a la existencia de la renta absoluta. A diferencia de la renta diferencial, la renta absoluta se obtiene de todas las tierras, independientemente de la fertilidad del suelo, de sus condiciones agrológicas, agro climáticas y de emplazamiento, así como del rendimiento de las inversiones adicionales de capital en un mismo terreno.

Estos tres tipos importantes de renta de tierra y el espacio económico y social están relacionados e influyen entre sí. Respecto a los efectos distributivos de la renta de la tierra hay que distinguir entre la renta diferencial, por un lado, y la renta de monopolio, por otro lado. La renta diferencial no tiene influencia en el precio del bien producido, surge de la producción y representa la ganancia sobre el promedio obtenido por ciertas empresas. Entonces, ésta representa una mera redistribución de ganancia entre capitalistas y dueños de terreno, aunque surja del trabajo. La renta de monopolio está basada en la reproducción y por eso representa una redistribución entre trabajadores (y capitalistas que están consumiendo) y dueños de tierra. Pero como los costos de reproducción de la clase trabajadora también entran como costo en la producción, tienen su influencia sobre la ganancia y sobre ganancia en la producción.

Dependiendo del modelo de formación de salario, hay diferentes efectos distributivos. También hay que tomar en cuenta que no es claro que toda la renta (sea diferencial o monopolio) sea obtenida por el dueño de tierra. Las luchas dentro y entre las clases sociales, en forma de competencia mercantil directa, lucha reivindicativa o por medio de regulaciones políticas, definen quién es capaz de obtener y en qué proporción una fracción de la renta urbana. Analizándolas dentro del concepto de la teoría de la regulación, estas luchas se ubican en el contexto de las formas estructurales dentro de regímenes de acumulación que cambian históricamente. [29]

1.15 Mercado de tierras

El Mercado de Suelo Urbano constituye uno de los aspectos de más interés para los estudiosos de lo urbano en América Latina, según se desprende de las orientaciones que muestran la mayoría de los estudios en los últimos veinte años. Según Geisse, *"La razón de esta preocupación temática tiene una explicación simple: los principales problemas que enfrenta la planificación de nuestras grandes ciudades tienen su origen en desajustes estructurales entre la oferta y las necesidades de tierra urbanizada de la población. Estos desajustes afectan principalmente a la mayoría constituida por los más pobres"*. [30]

En el contexto de una economía neoliberal donde el mercado es el principal repartidor de recursos, al surgir la necesidad de ocupar un área determinada y sólo al hacerse manifiesta a través de la voluntad para satisfacerla, es que se convierte en demanda y, como tal, implica la existencia de una oferta. Oferta y demanda entran en un proceso de interacción dinámica hasta alcanzar el punto de equilibrio expresado a través del acuerdo en un precio. Mientras no se alcance este "acuerdo" la operación no se materializa y surge, en el ínter- tanto, un umbral a traspasar. En ese momento el territorio, expresado en el recurso suelo, se manifiesta como escaso e implica naturalmente una elevación de precio; cualidad que evidencia y refuerza la existencia del umbral.

Lo deshabitado, entendido como aquel lugar en que no se vive, no se mora, ni se reside; seguirá así mientras no concurran los factores claves que posibiliten romper ese estado. Como sea, el aspecto último es aquel que dice relación con encontrar el precio de equilibrio entre oferta y demanda. Y es en esa perspectiva que podemos entender el asunto del habitar, en un contexto de mercado repartidor de recursos, como un problema económico y, como tal, adquieren relevancia tanto el demandante como el oferente. El primero está siempre representado por la sociedad toda o un segmento importante de ella y, el segundo, está siempre representado por el o los agentes propietarios. Sin embargo, es la sociedad la que otorga valor al territorio deshabitado cuando le surge como necesidad el habitarlo y genera entonces la demanda. El mercado, sensible a esta indicación, responde con una

[29] M. Aglietta, 1987. *A Theory of Capitalist Regulation: the U.S. experience*. London.
[30] G. Geisse, 1981. "Presentación". Revista Interamericana de Planificación, Vol. XV. N2 60, Diciembre 1981 p.12

oferta; y es el propietario el que representa a esta última. Por ello, la propiedad sobre el recurso escaso otorga poder adicional a sus propietarios en el proceso de formación de la ciudad.

El desarrollo urbano incorpora entonces un problema d e relaciones socioeconómicas determinantes, al interior de un Estilo de desarrollo específico, que están caracterizadas por una contradicción manifiesta: el legítimo afán de lucro por parte del propietario privado y el legítimo afán, de la sociedad, por incorporar nuevas áreas que acojan a los grupos humanos como soporte para su desarrollo integral. En medio de dicha contradicción debe desempeñarse el sistema de planificación.

La contradicción aludida, sin embargo, no es intrínsecamente negativa. Lo que sí es importante es tener claridad en que es el mercado el que la dilucida o, dicho de otro modo: la cuestión del habitar está supeditada, en un contexto económico neo-liberal, a los designios del mercado. Por lo mismo, si el mercado detecta, vía demanda, la necesidad de habitar un área deshabitado, entonces responderá con una oferta; y si se alcanza el punto de equilibrio a través de un precio de acuerdo: se habitará, de lo contrario no será posible. Por supuesto que la intervención estatal podrá "obligar", sobrepasando su rol subsidiario (orientar, incentivar, regular), pero ello es una acción que distorsiona el libre funcionamiento del mercado.

1.16 Tres teorías, tres escuelas

Llegar a la esencia de los planteamientos y fundamentos que analizan el problema del mercado de tierras, como si ésta se tratara de una simple y llana mercancía más, es enmarcarse dentro de la línea analítica predominante que es la teoría neoclásica. [31]

Señalamientos llevados a cabo por diferentes organismos internacionales (FAO, Banco Mundial, FMI, BIRF y otros...) han encontrado eco en una porción importante de la intelectualidad latinoamericana en general, y por supuesto guatemalteca. Prácticamente se ha hecho un “esquema” en el que entra con facilidad el estudio de tierras de cualquier país, [32] lo que petrifica el pensamiento, el conocimiento del fenómeno en cuestión arriba a conclusiones aparentemente convincentes como las relativas a la búsqueda de reducir la pobreza rural, darle mayor dinamismo al mercado de tierras, con el fin de obtener mayor eficiencia, equidad y ganancias dinámicas. El fundamento implícito en esta clase de análisis lo encontramos en la teoría económica denominada neoclásica, -ya aludida-.

---

[31] Andreas Novy, 2005. *Economía Política Internacional*. Departamento para el Desarrollo Urbano y Regional de la Universidad de Economía de Viena. Curso virtual. Versión traducida al español de "Internationale Politische Ökonomie". *“Para los neoclásicos el mercado es autorregulado, por tanto se puede decir que son fundamentales las curvas de oferta y demanda que alcanzan su precio de equilibrio en el cual el oferente esta dispuesto a vender y el demandante esta dispuesto a comprar. Además se supone que hay muchas empresas que venden el mismo producto por tanto el mercado es homogéneo y un oferente no tiene la capacidad de subir los precios a su antojo dado que es la industria (la suma de todas las empresas) la que los regula, de aquí que el mercado en el que se mueve la teoría neoclásica es el de competencia perfecta, por ende la teoría neoclásica se opone a todo lo que tenga que ver con regulación de precios lo que nos plantea también su poco interés por la intervención del estado en la economía dado que según ellos el mercado se maneja solo y tiende al equilibrio solo (una teoría muy afín a "la mano invisible" de Adam Smith). En conclusión el fundamento teórico de esta escuela es la teoría de la utilidad marginal, esta teoría postula que el valor de los bienes están dados "no en función de la cantidad de trabajo necesaria para producir los bienes, como en las teorías de Ricardo y de Marx, sino en función de la intensidad de la preferencia de los consumidores en obtener una unidad adicional de un determinado producto"*. Ver: http://www.lateinamerika-studien.at/content/wirtschaft/ipoesp/ipoesp-753.html

[32] Véanse al respecto los trabajos de FAO y CEPAL: Carrera, 1999; Concheiro, 1995; Muñoz, 1999; Tejada, 2000; Zegarra, 1999

Por otro lado, buscando "alternativas para el desarrollo urbano" se han realizado trabajos que se ubican más en el ámbito fiscal, impositivo, en donde a través de un manejo distinto y diferencial de las finanzas públicas puede ser posible la "recuperación de plusvalías". [33] Aquí la cuestión es más instrumental y tiene mucho que ver con el manejo de las políticas públicas. En ambos casos, la teoría neo-institucionalista [34] juega un papel básico, sobre todo en lo que a derechos de propiedad se refiere.

Asimismo -aunque escasos-, existen serios estudios que parten de una visión más heterodoxa y que no se pliegan al pensamiento dominante, estos trabajos toman como eje central la teoría del valor-trabajo, [35] en donde se intenta reflexionar críticamente sobre los fenómenos mencionados y se posibilita una mayor comprensión de los mismos. [36]

1.17 Dinámica agraria y proceso de urbanización

La posesión de la tierra ha sido un elemento que se considera importante para la reproducción de las familias rurales, la conformación de un ingreso rural diversificado entre lo agrícola y lo no agrícola permite el funcionamiento del sistema agrario, aún en zonas donde el mercado de la tierra y el cambio en el uso del suelo es dinámico.

De tal modo que a pesar del avance urbano se mantiene la identidad rural en la periferia urbana, dentro de la cual se optimiza las diferentes actividades económicas y el valor del suelo, para conformar su renta, tal es el caso de las zonas peri-urbanas de los municipios de San Benito y de la aldea Santa Elena del

---

[33] Martim Smolka y Furtado, 2001. *Recuperación de plusvalías en América Latina: alternativas para el desarrollo urbano*. Eurelibros, Chile, 2001.

[34] Dora Orlansky, 2005. Glosario Básico de la Bibliografía Neoinstitucionalista. Carrera de Ciencia Política de la Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires. Seminario: Reforma del Estado. Agendas de Reforma y Estrategias de Desarrollo. Ver: http://www.iigg.fsoc.uba.ar/sepure/Docencia/glosario_basico.pdf
Para los neoinstitucionalistas el mercado tiene que ir mas allá de las curvas de oferta y demanda, en vez de esto se debe tomar en cuenta que lo que existe en los mercados, que no son más que una combinación de estructuras de poder, es decir "los eferentes peleando entre si, cada uno con su respectivo poder, para aumentar su ganancia " , esto nos indica un ambiente de competencia que hace mella en cada uno de los oferentes, la cual les exige a utilizar su poder en pro de un bien individual pero que en ultimas se reflejara en el consumidor, dado que "los demandantes también estarán peleando por maximizar su compra y pagar menos por comprar mas" . Estar en constante pugna de intereses no viene de la nada, por el contrario ésta pugna es impulsada, por parte de los oferentes, por un conjunto de normas jurídicas que limitan cosas como el precio o la cantidad producida entre otras. Por parte de los demandantes también hay un conjunto de normas que los rigen pero estas ya son mas normas de costumbre (gustos y preferencias) que jurídicas. En últimas el mercado para los neoinstitucionalistas es una negociación activa entre oferentes y demandantes por obtener cada uno su mejor parte en la negociación pero eso si; tomando en cuenta las leyes que rigen el entorno económico, político y social.

[35] La Teoría del valor-trabajo es una teoría que considera que el valor de un bien o servicio depende directamente de la cantidad de trabajo que lleva incorporado. Así, Adam Smith consideraba que el trabajo era la unidad de medida exacta para cuantificar el valor. Para él el valor era la cantidad de trabajo que uno podía recibir a cambio de su mercancía. Se trata de la teoría del valor comandado o adquirido. Aunque no era el factor determinante de los precios, estos oscilaban hacia su precio de producción gracias al juego de la oferta y la demanda. Posteriormente David Ricardo desarrolló una teoría del valor-trabajo incorporado en su obra Principios de economía política y de la imposición (1817). En dicho ensayo afirmaba que todos los costos de producción son costos laborales que se pagan de una forma directa o acumulándolos al capital. Pensaba que los precios dependerían de la cantidad de trabajo incorporado en los bienes o servicios.

[36] Víctor H.,Palacio M, 2000 y 2002. *La teoría de la renta de la tierra: una propuesta para el caso urbano*. UACH-CIESTAAM, México, 2000. "Las tierras agrícolas de alta productividad frente al mercado de tierras urbano". Laberinto (Filosofía, política y economía) Num. 10. Octubre de 2002. Versión electrónica en: http://laberinto.uma.es/lab10/productividad.htm

municipio de Flores, Petén. Así, las estrategias económicas de las familias rurales periurbanas contemplan el ingreso agrícola, el ingreso no agrícola y el valor de la tierra en el mercado.

La colonización agraria iniciada a principios de los años 1950 en Petén, y la más reciente regularización de las adjudicaciones hechas por el Estado en ese proceso, así como el levantamiento catastral piloto y real efectuado efectuados desde la última década del siglo XX a la fecha, tenían la intención de cambiar la estructura social en el campo petenero que impedía el avance del capitalismo en la agricultura. Se buscaba desarrollar las fuerzas de producción en las áreas rurales modernizando la agricultura. De esta manera, el acceso a la tierra y su regularización, así como la creación de programas de subsidios a los insumos, mejoramiento de semillas y provisión de servicios a la agricultura por parte del Estado, constituyeron una piedra angular para las políticas de desarrollo agrícola para el departamento de El Petén, entre otras regiones prioritarias.

El avance en la regularización de la tierra adjudicada por el Estado y el levantamiento catastral en Petén han significado una verdadera alcaldada en el marco jurídico–agrario para la producción agropecuaria, cuyo objetivo esencial era revertir el creciente minifundio en el campo, compactar tierras, generar economías de escala y capitalizar así la producción agropecuaria. Sin embargo, tal transformación ha incentivado la oferta de tierra por productores de bajo nivel productivo asolados por constantes crisis económicas, propiciando un abaratamiento del valor de la tierra agrícola favoreciendo la compactación que podía conducir a una concentración exagerada de la tenencia de la tierra, propiciando marginación campesina, expulsión de fuerza de trabajo y crecimiento de la pobreza. [37]

Empero, en un segundo momento, después de la compactación, el costo del suelo agrícola es alto, siendo el diferencial resultante al equivalente a la renta monopólica del empresario agrícola. Así pues las intenciones de los programas de regularización, registro y catastro, al menos en Petén, no parecen cumplirse a cabalidad, el alcance de los objetivos planteados no se generaliza en todo el departamento, debido a la gran heterogeneidad de las aptitudes de uso del suelo de las superficies destinadas para la producción agropecuaria y la dinámica del mercado de tierras (tanto en venta como en renta) continuó con las tendencias ya existentes aún antes de los programas de regularización y de apoyo al registro y catastro en las zonas eminentemente rurales.

No obstante, la puesta en marcha de estas políticas no consideró la situación de las zonas rurales peri-urbanas en donde la certeza en la tenencia de la tierra aceleró la dinámica en el cambio de uso del suelo, encontrándose aquí, entonces, dos momentos del mercado de tierras: el agropecuario y el urbano.

---

[37] ADITAL, 2003. "Plantaciones de palma africana destruyen biodiversidad." 28.04.03 Petén, Guatemala - Adital/Jorge Mario Sub. Cerigua – "Las plantaciones de palma cultivadas en varias regiones de Petén, destruyen los recursos que existen en este departamento, dijo a Cerigua José López representante del Frente Petenero Contra las Represas. A decir de López, una empresa productora de aceite comestible ha acaparado trescientas caballerías de tierra ubicadas en la aldea El Pato, municipio de Sayaxché, en donde previo a sembrar esa especie palmífera africana, bota y quema los árboles. El entrevistado agregó que los dueños de esas fincas se dedican a comprar más terrenos a precios bajos, obligando a las familias a deshacerse de sus propiedades, pues les hacen creer que esos inmuebles no son prósperos para el cultivo. López manifestó que en el municipio de Sayaxché, cerca de Chisec, Alta Verapaz, una considerable proporción de árboles está siendo talada, en donde los empresarios sembrarán palmas africanas, situación que provocará más deforestación e incendios, pues esos finqueros son los responsables de las quemas y no los campesinos como se ha señalado." Ver: http://www.adital.org.br/site/noticia.asp?lang=ES&cod=6879

En relación al mercado de la tierra Polanyi afirma, "*lo que llamamos la tierra es un elemento de la naturaleza que está enlazado inextricablemente con las instituciones humanas. La más extraña de todas las empresas de nuestros antepasados ha sido tal vez la de aislarla para constituir un mercado con ella*". Para esto, hizo falta "separar la tierra del hombre" y "organizar la sociedad de manera a satisfacer las exigencias de un mercado de inmuebles". La tierra, constituida en mercancía ficticia, se intercambia en el mercado sin relación con su condición natural, sino en función de su costo marginal de uso, lo que para Polanyi constituye la renta. [38]

De esta forma, se tiene que el tipo de mercado está determinado por: las relaciones de poder económico y político al interior y exterior de la comunidad campesina; por la tradición y los lazos de consanguinidad; por la actividad económica que se lleva a cabo en las tierras afectadas.

En cuantos oferentes de los mercados de tierras, la tierra tiene un significado social y económico. Por un lado, la tierra es considerada como un bien que les permite asegurar su subsistencia económica; por el otro, constituye una fuente de reconocimiento social, político y cultural al interior de la comunidad campesina. De aquí que, en las transacciones de tierra en estas comunidades, los compradores deben contar en algunos casos, con la aprobación de los miembros de la comunidad y/o la familia.

En general, estas transacciones son de tipo informal, lo cual no implica costo alguno. Debido al significado particular que la tierra tiene para el campesino, en general prefieren no vender, salvo en casos de emergencia. Prefieren rentar la tierra o darla en contratos de aparcería, sin perder por ello la tenencia. En la mayoría de los casos la tierra se renta parcialmente, sólo en casos en los cuales el campesino no puede trabajarla porque tiene otra actividad económica, o porque carece de la necesaria fuerza de trabajo familiar, entonces renta la tierra en su totalidad. En su mayoría este tipo de campesinos son "oferentes" de minifundios. Cuando los pequeños campesinos se encuentran en zonas agropecuarias dinámicas donde los mercados de tierras son más abiertos, y ellos participan de una situación económica que les permite acumular, entonces se convierten en "demandantes" de tierra. Los grandes propietarios de tierras rurales utilizan agentes inmobiliarios para vender o comprar tierras. En general, realizan transacciones formales "legalizadas" con grandes superficies de tierra.

La transformación agraria, los programas de colonización y reparto agrario en Guatemala, realizadas hasta los años ochenta, buscaron formalmente cambiar la estructura social del campo con la finalidad de modernizar la agricultura, y solapadamente frenar el avance insurgente. Sin embargo, a partir de esta década se eliminan los subsidios, se reduce el papel del Estado y se busca una mayor inserción de los campesinos al mercado. Las políticas agrícolas y de tierras diseñadas en los ochenta y los noventa tuvieron este propósito. Durante los años ochenta se realizan estudios que buscan precisar las condiciones necesarias para que las tierras sean competitivas. [39]

Por otro lado, se hurgó en establecer las razones que limitan las posibilidades para una redistribución para un mercado de tierras, encontrándose una vinculación muy importante con la pobreza rural, mercados rurales imperfectos e interrelacionados, segmentación de dichos mercados, precios de la tierra desiguales,

---

[38] Polanyi citado por O. Delahaye, 1997. "Renta y mercado de la tierra agrícola: algunas indicaciones de los casos venezolano y chileno". Disponible en la página electrónica de la FAO: http://www.fao.org/sd/SPdirect/LR96/delahaye.htm1997.

[39] Ver diferentes autores: Stringer, 1989; Carter y Zegarra, 1997; Muñoz, 1993; Salgado, 1994; Carter y Mesbah, 1993.

costos significativos, inaccesibilidad a los mercados financieros, mercados de tierras informales y variabilidad en los costos de transacción. Por tanto, uno de los problemas a desentrañar es la racionalidad económica, social y cultural de los productores, que los obliga a vender o arrendar sus tierras.

1.18 Importancia y actualidad del mercado de tierras

De manera sucinta podría decirse que la preocupación fundamental entre aquellos que abogan por la existencia de los mercados de tierras, se encuentra en la posibilidad de tener acceso al suelo como un mecanismo para reducir la pobreza rural. [40]

En ese sentido, se considera que la pobreza rural en los países subdesarrollados se está convirtiendo en un mal endémico donde no existen condiciones para que los pobres salgan de su postración. Según cálculos muy aproximados, el 60% de la población rural de América Latina vive en la pobreza.[41] Bajo este punto de vista algunas políticas ven en el arrendamiento de las tierras una alternativa para estos pobladores del campo, así en Latinoamérica las tierras rentadas fluctúan entre 10 y 12%, en comparación con el 20 al 30% en Asia, 40% en Estados Unidos y más del 60% en Europa. [42]

El problema principal que se ha encontrado es la inseguridad en los derechos de propiedad sobre la tierra cultivable, la cual es identificada como una causa importante del limitado desarrollo, la segmentación y la informalidad que caracteriza a los mercados de arrendamiento.[43]

Es por ello que se ha ubicado como una cuestión ideal que los que trabajen dichas tierras sean mano de obra familiar y no personal contratado, lo cual aseguraría autoempleo y ahorro en los costos de la fuerza de trabajo, elevando con ello la productividad. [44]

Finalmente, la corriente que estamos analizando ubica tres aspectos que afectan el desempeño de la economía rurales y que con la existencia de un mercado de tierras podrían resolverse, a saber: a) con mercados eficientes el acceso a la tierra puede contribuir a la seguridad alimentaria y al bienestar nutricional de la familia, siendo fuente de autoempleo; b) una ayuda significativa lo constituirían líneas de crédito; y todo esto redundaría en c) una distribución igualitaria de los bienes. [45]

Esta tesis, sin embargo, deja de lado el hecho de que en un mercado de tierras bien conformado existe la tendencia permanente a la concentración del suelo en las unidades de producción más eficientes y capitalizadas a costa del desplazamiento de los pequeños productores, quienes terminan vendiendo o dando en arrendamiento su tierra para incorporarse plenamente al mercado de fuerza de trabajo, al mismo tiempo que cancelan el postulado de la distribución igualitaria del suelo. Dicha distribución sólo puede

---

[40] M. Díaz et al., 2002. *El marco jurídico e institucional del mercado de arrendamiento de tierras en América Latina*. FAO, Roma, Italia. 2002. Versión electrónica disponible en: http://www.fao.org/Regional/LAmerica/prior/desrural/tenencia/pdf/marjuri.pdf

41 Rubén Echeverría, 2000. "Un creciente interés en lograr mercados de tierras rurales más efectivos", en Políticas Agrícolas: los mercados de tierras rurales en América Latina. REDCAPA, Colombia.

42 M. Díaz et al., 2002. Ibíd..

43 A. De Janvry, et al. (eds.), 2001. *Access to land, rural poverty, and public action*. Oxford, Oxford Press University.

[44] Deininger y Feder, 2001. "Land institutions and policy reforms", en de Janvry et al. (eds.), 2001. *Access to land, rural poverty, and public action.* Oxford, Oxford Press University.

[45] Ibíd..

lograrse en una situación estricta de control de la circulación del suelo, como en el caso de sistemas de administración territorial comunitaria e indígena que a pesar del acoso y el despojo histórico aún funcionan en Guatemala desde hace siglos.

No obstante, entre los diversos autores se encuentran voces discordantes. Uno de los problemas de estas tesis es la imposibilidad de trasplantar instituciones promotoras del mercado a estructuras sociales en las que no están arraigadas, advirtiendo que existen dos precondiciones para el funcionamiento del mercado: el predominio de relaciones abstractas impersonales y la existencia de normas propias de una moralidad generalizadora. Esto sugiere que la formalización de derechos de propiedad puede generar en países en desarrollo efectos contraproducentes al buen funcionamiento del propio mercado de tierras. [46]

1.19 Marco teórico-metodológico: enfoques y supuestos operativos para el análisis del mercado de tierras

Dos aspectos le dan cuerpo a las cuestiones hasta ahora señaladas: el mercado de tierras propiamente dicho y la formación de los precios del suelo. En este último entran los costos de transacción. Una primera cuestión de método en la que caen perfectamente los adeptos a la corriente ecléctica neoclásica y neo-institucionalista es a la que se refiere Samuelson en relación a la ciencia: "*la ciencia es descriptiva y no explicativa: todas las ciencias tienen como común la tarea de describir y sumariar la realidad empírica. La economía no es un excepción. O bien: los científicos jamás explican cualesquier comportamiento y sólo se limitan a reemplazar una descripción por otra…más útil y de mayor cobertura*". [47]

Este afán descriptivo, y a veces de plano acomodaticio a los intereses de los grupos financieros internacionales (-léase Banco Mundial-) es lo que permea los estudios elaborados sobre los mercados de tierras. Una joya de colección nos la ofrece, ni más ni menos, que Friedman al decir que "*las hipótesis o teorías deben ser juzgadas según su capacidad para describir y organizar bien las operaciones empíricas*". Así pues para los neoclásicos buscar "*explicaciones últimas*" es una pérdida de tiempo y supone inquietudes ajenas a la ciencia.[48]
Según Vogelgesang, "*el mercado es la asignación de recursos a través de la interacción de individuos en un proceso competitivo, donde las decisiones son guiadas por los precios y el proceso en su conjunto se desarrolla dentro de un marco de reglas acordadas y aceptadas por los participantes*". [49]

Un autor ya clásico, aunque bastante neoclásico, como Samuelson, nos dice: "*Una economía de mercado es un mecanismo complicado que coordina a los individuos, las actividades y las empresas por medio de un sistema de precios y de mercados…los mercados son lugares en los que los compradores y los vendedores interactúan para fijar los precios e intercambiar bienes y servicios*". [50]

---

[46] Jean-Philippe Platteau,1991. *The free market is not readily transferable : reflections on the links between market, social relations, and moral norms*. Namur : Fac. Univ. Notre-Dame de la Paix. Fac. des Sciences Economiques et Sociales, November.
[47] Samuelson, citado por José Valenzuela, 1992. "Paul Samuelson sobre el método", en Ensayos sobre teoría económica. UAM, México, D.F.
[48] Friedman citado por José Valenzuela, 1992. Ibíd.
[49] Frank Vogelgesang, 2000. "Tierra, mercado y Estado", en Los mercados de tierras rurales en América Latina. Revista: Políticas Agrícolas, Número especial. REDCAPA, Colombia, 2000.
[50] Samuelson y Nordhaus, 2002. Economía. McGraw Hill, España.

Según los autores mencionados el proceso competitivo dentro de un sistema de mercado se puede entender como un proceso indefinido de exploración, aprendizaje y adaptación de las soluciones a problemas económicos. Este proceso consiste en las acciones de un número indefinido de actores, guiados por las señales de los precios como portadores de una gran cantidad de información proveniente del comportamiento del conocimiento fragmentado y disperso para coordinar la actividad económica. El mercado es "un mecanismo de comunicación que sirve para reunir los conocimientos y las actividades de miles de millones de personas".

Al respecto es preciso distinguir tres aspectos:

1. La aceptación general de que la base de un mercado es la propiedad privada (no necesariamente individual) y libertad concomitante de los contratos;
2. La necesidad de un marco de 'reglas del juego' en el mercado, punto que lleva al tema del diseño institucional;
3. Los temas que surgen más allá del principio general y del marco formal, que son los resultados del proceso y si éstos se consideran o no deseables según los criterios establecidos, o si es necesario hacer correcciones que impliquen un cambio en la distribución de los recursos que ha surgido del mercado.

Es por tanto importante reconocer el principio general ya que la actividad económica hace que los bienes sean escasos. Además, las limitaciones e imperfecciones existentes para el cálculo económico, los precios, ganancias y pérdidas, son fundamentales para guiar dicha actividad. En este sentido, la propiedad privada de los factores de la producción, como por ejemplo la tierra, es necesaria para que estos precios puedan ser generados.

Es evidente que para que haya un mercado se requiere de la existencia de propiedad privada, de "reglas del juego", de distribución o asignación de los recursos. Y que a partir de la propiedad, en particular sobre la tierra, es necesaria su utilización y cierto equilibrio en el mercado. Esto traerá como resultado la obtención de una renta. Sobre la formación de los precios dice Jaramillo que "*los precios de la tierra tienden a reflejar las rentas asociadas a las actividades agropecuarias, incluyendo aquellas derivadas de subsidios, tratamientos preferenciales o acceso a programas gubernamentales*". [51]
Por ende, las fluctuaciones en las políticas de protección e intervención agrícola tienden a reflejarse en variaciones en los precios de la tierra. Los precios de la tierra también reflejan presiones de demanda no relacionadas directamente con la producción agropecuaria", como la incertidumbre macroeconómica, la obtención de rentas derivadas de ventajas tributarias asociadas a la posesión de la tierra y al desarrollo urbano. Para Samuelson el precio que se paga por la utilización de los medios de producción (en este caso la tierra) se denomina pago de alquiler, el cual obtendrá una renta por concepto de su uso. Casi por puro sentido común éste mismo autor afirma que los precios de los productos, en este caso del suelo, dependen de múltiples factores y no sólo de los exclusivamente ligados a la tierra. [52]

Partiendo de una crítica a las corrientes analizadas es necesario definir nuestro asidero teórico fundamental para este estudio, y éste parte de un hecho metodológico fundamental: la economía considerada como una teoría que no sirve únicamente para describir los hechos económicos, sino, y de manera principal, para interpretarlos y de dicha interpretación derivar acciones específicas.

[51] Samuel Jaramillo, 1994. Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Bogotá, Colombia: UIANDES.
[52] Smuelson et al., 2002. Ibíd.

En ese sentido, el observatorio de tierras en la principal concentración urbana de el Petén, no pretende ser un instrumento contemplativo, ni positivista. Sino un instrumento de la ciencia dinámica, en constante movimiento y transformación que no se reduce a repetir lo que ve, sino que indaga en las profundidades del fenómeno, en su esencia.

Por tanto se sientan los siguientes principios:

a) Sobre la cuestión del mercado. La noción de mercado en las teorías estudiadas es limitada, puesto que parte de cosas obvias referidas al sentido común y a una descripción bastante vulgar de las cosas. El mercado es el lugar a donde asisten millones de consumidores, los cuales definen los precios por medio de la oferta y la demanda, existe propiedad privada, "reglas del juego" que todos aceptan y por ende, distribución determinada de los recursos, la cual se ve reflejada en rentas. Evidentemente que ésta noción empobrece el discurso, y que las propuestas que emanen del mismo tendrán poco éxito.

b) En relación a los precios. Los precios, como plantean las fuentes citadas, se forman por la oferta y la demanda, pero además entran elementos como los subsidios, tratamientos preferenciales, políticas públicas y otros aspectos no ligados directamente a la actividad agrícola. Aquí se cae en el mismo punto que lo contemplado anteriormente: descripción, superficialidad, hablar exclusivamente de lo que se ve. Todo esto lleva a un análisis por lo menos parcial de la formación de los precios de la tierra. Muchos de los medios que entran indirectamente en la formación de los precios son los costos de transacción que deben pagarse por concepto de la inspección visual del terreno, reglamentaciones, conflictos sobre la tierra, etc… Pese a esta acotación, el planteamiento sigue siendo limitado y demasiado formal.

c) Propuesta teórica. El hecho de pensar en valores y precios de mercado supone que aquellas ramas o actividades económicas que se encuentran en mejores condiciones estarán en capacidad de quedarse con una ganancia extraordinaria. Esto ocurre precisamente al confrontar labores agrícolas con ramas industriales, comerciales y de servicios. Este enfrentamiento se presenta en los espacios urbano-rurales, de tal suerte que si los agricultores ven mejores opciones de maximizar sus ganancias en tierras urbanas, entonces preferirán vender y/o alquilar sus tierras por más productivas que éstas sean. Dicho elemento es importante ya que puede darse la situación de que los productores obtengan super-ganancias con tierras fértiles y bien ubicadas, pero al percatarse de que sus beneficios pueden ser mayores al vender o arrendar sus tierras, preferirán llevar a cabo esto último.

Esta situación no es fortuita, obedece al hecho de que los procesos de acumulación que se despliegan en suelo urbano se distinguen por una densidad de capital infinitamente superior de la que puede recibir el suelo agrícola. [53]

Esto orienta la utilización del suelo periurbano hacia actividades no agrícolas en detrimento de la conservación de áreas de importante productividad natural, pero de baja rentabilidad relativa frente a las actividades de carácter urbano; y a su vez explica la necesidad práctica de regular los mercados de tierra en aras del cumplimiento de objetivos de política económica del tipo de la seguridad alimentaria y el cuidado de los recursos naturales.

Sobre esta base todo observatorio de tierras que se desee crear o establecer debe haber considerado lo siguiente:

[53] Alain Lipietz, 1986. *El capital y su espacio*. Siglo XXI Editores, México, D.F.

a) La tierra como elemento de inversión del capital. Debe analizarse la tierra rural, y en una primera instancia las actividades agropecuarias también, para, en un segundo momento, tomar en consideración la tierra urbana. Ambos tipos de tierras son susceptibles de ser objeto de la inversión del capital. Así, la tierra es base física de la producción, es elemento de la producción en la agricultura, industria, minería; y es condición de la producción en la industria de la construcción. [54] De tal suerte que la tierra y las actividades que se realizan en ella entran a la esfera del mercado en donde la libre concurrencia de capitales decidirá si se invierte o no en dichos predios.

b) La tierra, el capital y el mercado. La Constitución Política de la República de Guatemala consagra la propiedad privada, especialmente sobre la tierra. El Código Civil por su parte, glorifica a ésta como mercancía. Así pues, la tierra pasa a integrarse de manera franca y decidida al mercado como una mercancía más que puede ser vendida o comprada. El hecho de que no exista formalmente un mercado de tierras agrícolas propiamente dicho, no invalida la presencia de éste. [55]

En ese sentido, es completamente indiferente quién posee la tierra: el capitalista, el arrendatario, el agricultor, etc. (a diferencia del planteamiento de los autores analizados), lo que interesa es cómo el monopolio sobre la propiedad privada de la tierra se realiza económicamente, y de qué manera se establecen los mecanismos para que la tierra pueda dedicarse a una u otra actividad.

Aquí juega un papel relevante el capital ya que, de manera específica, serán los capitales inmobiliarios los que decidan en qué, cuándo y dónde les conviene invertir, sujeta esta decisión al proceso de desarrollo capitalista en su conjunto.

Dicho de otra forma, el capital determina las distintas formas de apropiación y modificación del suelo en el campo y en las ciudades, dispone las formas organizativas en que espacialmente se llevará a cabo el proceso de producción y circulación de mercancías, define el conjunto de condiciones generales de reproducción, tanto del propio capital como de las concernientes a la reproducción de la fuerza de trabajo. En ese sentido, el capital influye de manera decisiva en cómo se establecerán predios, bodegas, almacenes, fábricas, bancos, comercios, viviendas, hospitales, escuelas, centros de recreación, etc., tanto en el ámbito rural como en el urbano.

---

[54] Palacio, 2000. Ibíd.

[55] Constitución Política de la República de Guatemala: "*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 que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Artículo 40.- Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señala dos por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establece rá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años. Artículo 41.- Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.*"

El capital, pues, asigna su función a cada agente participante en el proceso de reproducción del capital en su conjunto: los medios de producción devienen en capital, el trabajo se transforma en trabajo asalariado y la tierra, tanto rural como urbana, sirve de soporte material para la producción y circulación de mercancías, para la valorización del capital y del territorio.

En el caso del mercado urbano la demanda siempre es mayor que la oferta, por lo que las mercancías se venden por arriba del valor de mercado. Ciertamente, existe una permanente presencia de necesidades sociales de mercancías urbanas, éstas nunca se contraen, cuestión que impide la disminución del valor de mercado. Caso exactamente inverso al que ocurre con las tierras agrícolas. Será, en última instancia, el papel que juega la oferta y la demanda (en los territorios rural y urbano) el que regule el precio de mercado y sus desviaciones respecto al valor de mercado. El papel de la competencia La categoría competencia es fundamental para la comprensión de lo que es la renta de la tierra, en tanto que se presenta una disputa significativa sobre los distintos tipos de tierra, cuestión que ayuda a precisar la orientación y asignación de las inversiones.

La causa del surgimiento de la "plusganancia" se encuentra en el propio capital, en el empleo y en la magnitud del mismo. Será la competencia entre los capitales la que tienda a nivelar sus diferencias. Pero en la agricultura la "plusganancia" emana de la propiedad de la fuerza natural monopolizable, -la tierra-, la cual es su base natural. La disputa entre tierras con diferente fertilidad y ubicación se dará a nivel de la competencia. [56]

La resultante de esta competencia será una renta con características diferenciales. Por su parte, el desarrollo capitalista determinará la propiedad y los montos de las rentas al establecer un mercado interno, y mercados regionales y locales, los cuales estarán sujetos al establecimiento de medios de comunicación y de transporte. Todo esto influye en la ubicación de las tierras en el mercado y, por ende, en la renta. [57]

Dice Marx, en *Historia Crítica de la Teoría de la Plusvalía* que la renta aparece al crecer la demanda, y cuando hablamos de demanda necesariamente está presente la oferta y por tanto, la competencia. Casi siempre, el incremento de la demanda obliga a recurrir, como una posibilidad, a tierras de menor calidad, pero si las necesidades sociales aumentan, entonces el suelo peor es desplazado por otro, aún menos fértil, siempre dentro del ámbito de la competencia. De esta manera, la finalidad de este nuevo suelo consiste en cubrir las necesidades sociales de la demanda. Al llevar a cabo este proceso, el precio de la peor tierra (como producto de la competencia) se convertirá en el nuevo precio regulador de mercado.

En las rentas urbanas, la renta aparecerá y se acrecentará en la medida en que crezca la demanda. Al aumentar los demandantes de vivienda, fábricas, comercios, etc., la expansión de la mancha urbana tenderá a crecer y las tierras de la periferia alargarán sus fronteras. Sólo así, al incrementarse las necesidades sociales, los suelos ubicados en pésimas condiciones serán desplazados por otros peores, o en su defecto, las tierras agrícolas de buena calidad cercanas a los conjuntos urbanos, pueden incorporarse a estas estructuras en la medida en que las expectativas de beneficio para sus propietarios sean mayores en actividades urbanas que en agrícolas.

El desarrollo del capitalismo determinará la propiedad y los montos de las rentas, estableciendo un mercado interno nacional, mercados regionales y locales, que están a su vez determinados por los niveles

[56] Kart Marx, 1962-63. *Historia Crítica de la Teoría de la Plusvalía.* Volumen II. Moscú Pág. 159
[57] Ibíd.

de comunicación y de transporte de un lugar a otro en las urbes. Estos elementos necesariamente influyen en la mejor o peor ubicación del suelo urbano y de la renta.

Si se observa el crecimiento de la mancha urbana podemos percatarnos de que la demanda tiende a crecer, por lo que el espacio urbano se desarrolla y va absorbiendo tierras mal ubicadas y acondicionadas, en cuanto a infraestructura se refiere. Así, la tierra urbana será el elemento sobre el que recaerá la inversión, constituyéndose en la base de la producción, aunque también puede operar como condición de la producción, como en el caso de la vivienda.

c) La tierra urbana como elemento de inversión del capital. Para llevar a cabo inversiones de capital en las tierras agrícolas y urbanas se requiere partir de la consideración de que existe una relación significativa entre el propietario de la tierra y los productores agropecuarios y de la industria de la construcción. En este sentido se presenta un entrelazamiento de las fuerzas productivas (tecnología y métodos empleados) con las relaciones de producción (nivel de control en los procesos de trabajo, apropiación, dirección y financiamiento de las empresas agroindustriales y constructoras). [58]

Apreciar la tierra rural y urbana bajo esta concepción implica el reconocimiento de un mercado de la tierra en el que ésta se cotizará en función de la oferta y la demanda, tomando en consideración la ubicación de dichas tierras; pero también la rama inmobiliaria, en el caso urbano, se convertirá en una opción inversora para el conjunto de los capitales individuales (personas, empresas, consorcios, etc.). Todo esto será regido por las leyes de la competencia.

Cuando se hace alusión a la existencia de un mercado de tierras es en el sentido de que éste posibilita la asignación del capital a la tierra con lo que se estructura y delinea geográficamente la producción, el intercambio, el consumo, la división espacial del trabajo, entre otros elementos.[59]

d) La formación del precio. Al hablar del precio del suelo agrícola y urbano, se hace referencia a que se compra un derecho jurídico que se presenta como un título de propiedad que le da derecho a su propietario a recibir rentas y, además, que lo que se recibe es también un valor de uso determinado que no tiene valor (la tierra), su precio o el valor de capital que ese título representa es puramente ficticio.

Esto es, el dinero que representa el precio de la tierra y que se paga realmente cuando se compra el terreno apareciendo como un capital que se adelanta, no es más que un tipo de capital ficticio; es decir, es un título de propiedad cuyo precio surge de las “plusganancias” que se han de realizar por el valor de uso-tierra que no tiene valor. [60]

En el caso de estudio, se considera si bien la tierra por sí misma no tiene valor, al comprar o vender un predio, terreno, edificio o etc., lo que vendemos o compramos es la propiedad del inmueble. Este inmueble, este objeto, es un valor de uso en tanto tiene la capacidad de poder transformarse en capital, de poder funcionar como tal. Asimismo, tiene la posibilidad de que fertilizantes, fungicidas, construcción de

[58] Matthew Edel, 1975. "Marx's theory of rent: urban applications", en Housing and class, Britain Conference of Socialist Economists, London.
[59] David Harvey, 1990. *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. FCE, México, D.F.
[60] Mario Robles, 1987. Notas para el análisis de la teoría de la renta del suelo en las corrientes marxistas actuales. Mimeo, 1987. Ponencia presentada en el Encuentro 1 - Procesos de Valorización del Suelo Urbano. (Seminario “Política y Ciudad”). Fecha: 25, 26 y 27 de junio de 1987.

por medio, ampliaciones, mejoramiento urbano de la zona en donde se encuentra el inmueble, etc., tanto su valor como su valor de uso no solo se conserven sino que también se incrementen.

Por lo anterior, se forma que, estableciendo cierto paralelismo entre el funcionamiento del capital-interés y el precio del suelo, éste se valoriza en cuanto es propiedad. Al valorizarse, el capital contenido en la tierra alcanza el grado de fetichización y enajenación. En otras palabras, en la compra-venta de predios, terrenos, edificios, casas, fábricas, etc., se da el paso D-D'. Aquí el valor de la misma se valoriza a sí misma, en tanto no existe el proceso que media entre D y D'.

Puede decirse, entonces, que el precio de la tierra es capital ficticio, ya que representa las rentas posibles que en el futuro serán cobradas. En el momento en que la demanda por solicitud de tierra para cultivar, construir vivienda, terrenos para la instalación de fábricas, comercios, servicios, etc., se incrementa, en este preciso momento tenderán a desaparecer los precios que regulan el mercado de la tierra, dando paso a las nuevas tierras que se incorporan en dicho mercado, como tierras reguladoras del precio general de mercado. [61]

Ahora bien, aquí habría que hacer la siguiente precisión: en el caso urbano, los precios de los predios serán definidos por su mayor o menor cercanía al centro de las ciudades y por el papel que juega la demanda. Pero los precios de los predios construidos, es decir, edificios, fábricas, comercios, etc., serán definidos por las condiciones medias de producción de la industria de la construcción, en su relación con las condiciones medias de producción del conjunto de las ramas de la economía.

La discusión con respecto al análisis de los mercados de tierras en la sociedad actual no puede restringirse a la idea del funcionamiento eficiente de los mercados, pues en el capitalismo contemporáneo se trata de mercados altamente regulados, ya sea por las políticas de usos del suelo, ya sea por la direccionalidad de políticas que orientan al capital a invertirse en tal o cual zona en lugar de otra, o bien por la estructura de subsidios para el capital agropecuario y las condiciones de reproducción de los mercados internacionales de bienes primarios que están altamente intervenidos y que son factores todos de un alto impacto en el nivel de precios del suelo y de la competitividad de la tierra agropecuaria frente a la tierra para usos urbanos.

1.10 Los observatorios inmobiliarios

Por observatorio, se entiende un dispositivo de observación implementado por uno o varios organismos para seguir la evolución de un fenómeno, de una temática o de una porción de territorio en el tiempo y en el espacio.

Históricamente, los observatorios han acompañados el desarrollo de la ciencia informática, en los años setenta, los observatorios eran meramente asociados a base de datos pasivas, a ser consultadas. A finales de los ochenta y principio de los noventa, los observatorios se vuelven activos; permiten instalar un espacio de diálogo entre socios para confrontar puntos de vista y elaborar reflexiones comunes. En la actualidad, los observatorios son muy comunes en los países en desarrollo. En Francia, por ejemplo, se

61 Palacio, 2000. Ibíd.

estima a más de 100 observatorios de tierra entre servicios de estado, agencias de urbanismo/universidades y colectividades territoriales. [62]

En los países desarrollados, los observatorios inmobiliarios son una forma particular de los observatorios urbanos. Asocian el conjunto de actores del mercado inmobiliario tanto privado (promotores, expertos, desarrolladores, agencias de bienes raíces,) como públicos (estado, municipalidades). Sus misiones son las de observar la evolución del mercado de tierra colectar, es decir analizar y difundir información sobre la oferta de suelo urbano (sus componentes), el uso del suelo, el consumo del suelo, y los precios del suelo. Asimismo, constituyen espacios privilegiados para mantener una concertación entre administración y profesionales, implementar modos de información reciprocas, y realizar estudios e investigaciones necesarias. Esos observatorios responden a un vació o falta de información en la temática respectiva.

En el contexto Latinoamericano, existe una creciente procuración en la construcción de instrumentos de seguimiento de políticas urbanas. La agenda internacional ha puesto en el desarrollo de observatorios urbanos un gran esfuerzo. Aun más, los observatorios promovidos por parte de Naciones Unidas (UN-Habitat) tienen la función de seguimiento de las metas de los estados relativas a la política urbana. En ese contexto, el observatorio aporta no solamente el conocimiento del territorio sino que también se inscribe en la lógica de evaluar el impacto de uno u otro de los instrumentos de gestión del suelo o de las políticas urbanas. [63]

Para apoyar los países deseados de la construcción de observatorios urbanos, ese organismo pone a disposición una serie de instrumentos preconcebidos.

Paralelo al desarrollo de los indicadores urbanos, existe una reciente tendencia de construcción de observatorios inmobiliarios, particularmente en Colombia y Brasil, países que tienen una tradición de gestión del suelo urbano. En ese contexto, el observatorio tiene como objetivo brindar elementos conceptuales e información para conocer la dinámica del suelo urbano, teniendo como referente los procesos de ocupación del territorio y conflicto de uso.

Un ejemplo muy interesante lo constituye el *Observatorio del Suelo y del Mercado Inmobilario – OSMI* de Medellín, considerado como un sistema de información viable, confiable y oportuno para realizar el seguimiento, desde la perspectiva nacional y local, de los procesos urbanos, el análisis de tendencias e interpretación de fenómenos y anticipación y previsión de dinámicas urbanas, partiendo de la información relevante, estadística y cartográfica, que permita a través de los indicadores respectivos, la realización de los análisis de tendencias y proyecciones para el seguimiento, evaluación y control, como apoyo a la toma de decisiones. [64]

---

[62] François Guilharretze, 2003. "Réalisation d'un observatoire foncier au sein de la Communauté d'Agglomération de Bayonne-Anglet-Biarritz". Institut National des Sciences Appliquees de Strasbourg, INSAS. Mémoire de soutenance de Diplôme d'Ingénieur INSAS Spécialité Topographie. CABAB, Service CIGEO 15, Avenue Foch 64115 Bayonne Cedex. Septembre, 2003.

[63] Smolka, Martim, 1996. Los mercados inmobiliarios en América Latina. Land Lines: November 1996, Volume 8, Number 6. Inventory ID LLA961104a; Spanish. Lincoln Institute of Land Policy, LILP.

[64] Henry Quesada, 1999. *Observatorio del mercado inmobiliario de Medellín: Informe Genera*l. International Seminar on Vacant Land: Challenges and Opportunities Rio de Janeiro, Brazil, 26-30 April, 1999. Universidad Nacional de Colombia – Sede Medellín Calle 65 C N° 91 – 198 (152) Robledo – Medellín, Colombia. LP99Z39.

Tabla No.1
Instrumentos preconcebidos UN-Habitat.

1. RELEVANCIA PARA EL MONITOREO DE UNO DE LOS 4 ÁMBITOS DEL TRABAJO DEL OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO DE MÁLAGA
Configuración de la ciudad y el territorio
Gestión de los recursos naturales
Cohesión social
Gobernabilidad de la ciudad
2. CONSISTENCIA ANALÍTICA / CONFIABILIDAD
Tener fundamentos teóricos, científicos y técnicos
Tener bases o fundamentos en modelos internacionales y en un consenso internacional sobre su validez. Ser creados en instituciones de capacidad reconocida y confiabilidad técnica
Tener credibilidad técnico-científica
3. FACTIBILIDAD DE LA MEDICIÓN
Estar disponibles o volverse disponibles en una relación costo / beneficio razonable.
Estar propiamente documentados y de calidad reconocida.
Actualizarse periódicamente de acuerdo con los procedimientos adecuados.
4. DE FÁCIL COMPRENSIÓN
Permitir interpretaciones y percepciones semejantes por parte de todos los usuarios.
Ser transparente, esto es, de fácil asimilación para usuarios con distintos grados de comprensión e información.
Ser atractivos para los medios de comunicación
5. COLATERALIDAD / UNIVERSALIDAD
Poder emplearse para conocer las tendencias de diferentes fenómenos y al mismo tiempo permitir hacer comparaciones entre diversas realidades locales.

Fuente: http://www.unhabitat-rolac.org/observatorios_urbanos.asp?id_secao=14&id_idioma=2

En ese contexto, el observatorio no se considera únicamente un componente del sistema de información para tener y difundir datos, pero mas bien una herramienta que disponga de información sistemática, fiable y oportuna, la cual debe permitir, a partir de un análisis estadístico, hacer seguimiento a los procesos urbanos, tendencias, interpretación de fenómenos y anticipación y previsión de las dinámicas urbanas.

En Medellín, el OSMI es la entidad encargada de suministrar información inteligente sobre las tendencias del desarrollo territorial y comportamiento del mercado inmobiliario mediante la recopilación de datos, estudio e informes, provenientes de entidades publicas y privadas, los cuales son procesados y analizados, para apoyar la toma de decisiones en materia de gestión y planificación, así como proponer estrategias y políticas inherentes al ordenamiento territorial

Un Observatorio de Tierras, como herramienta de planificación y gestión territorial, permite evaluar y orientar las políticas en materia de ordenación del territorio, ya que identifica las tendencias o demandas previsibles de nuevos desarrollos, áreas de cambio de uso (de rústico a urbano), de renovación urbana y densificación, expulsión de usos, zonas de alta dinámica inmobiliaria o impactadas por hechos generadores de mayor valor o plusvalías, valorizaciones reales, etc. Estos aspectos pueden ser analizados mediante la lectura de la dinámica inmobiliaria de los sectores previstos, con el propósito de alertar sobre

posibles disfunciones y de manera que oriente la toma de decisiones estratégicas que impulsen o reorienten las reglas del mercado de modo que sean consecuentes con las políticas de ordenamiento. [65]

El Observatorio de Tierras como sistema de información, refleja el comportamiento de los precios del suelo y del mercado inmobiliario, permitiendo sustentar los diagnósticos y la definición de políticas y programas de ordenamiento del territorio. A través de él se genera la información para medir y evaluar las causas de los diferenciales de precios en las diferentes zonas de un determinado territorio sujeto a observación, así como los factores que inciden en el cambio de uso del suelo y el impacto que tiene sobre el valor de terreno las acciones de los entes territoriales, en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos (obras de infraestructura). Además se pone a disposición de los vecinos de la zona de estudio, los parámetros valorativos que servirán de soporte o base para las posibles negociaciones o actuaciones que realicen los diferentes agentes del mercado inmobiliario (demandantes, oferentes y reguladores). [66]

En un Observatorio de Tierras se identifican los nuevos proyectos de desarrollo rural y agrario por una parte, y urbanísticos por otra, que se llevan a cabo, los cuales se reportan periódicamente mediante medios de divulgación disponibles, para que diversos sectores económico sociales y segmentos de la población los incorporen a su gestión territorial, contribuyendo con ello a promover un mantenimiento actualizado de la base catastral, por lo tanto, a la toma de decisiones sobre la planeación del territorio, del ámbito rural y de la ciudad. Generando además, información útil para la captación de recursos tributarios municipales y para la gestión de la certeza jurídica de los predios (regularización y registro).

El ObT es una entidad productora del conocimiento, debate e intercambio del mismo, cuya base es la construcción, mantenimiento y actualización de al menos una base de datos que tiene por objeto capturar y permitir la consulta de informes acerca del mercado de tierras, urbanas y/o rústicas, a partir de: i) la información resultante de los procesos de actualización y conservación catastral; ii) la consulta a entidades financieras y promotoras inmobiliarias; iii) la consulta en las páginas especializadas de la prensa escrita, de la Internet y de publicaciones y registros especializados, entre otras fuentes. [67]

[65] Ibíd.

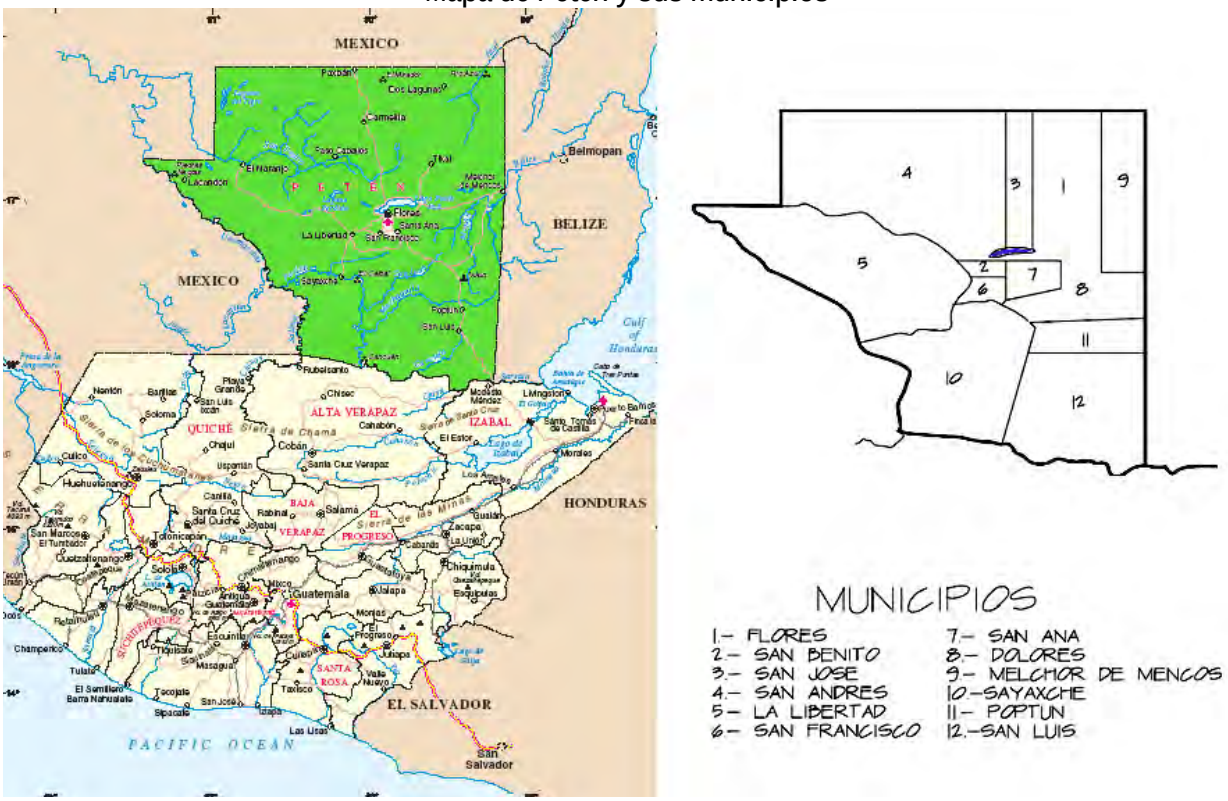
[66] Observatorio de Tierras: El Observatorio de Tierras (ObT) es un sistema de información que sirve como herramienta de apoyo y gestión para la comprensión, análisis y seguimiento de la dinámica del mercado de tierras en determinada región o comarca territorial.

[67] Base de Datos: Registro sistematizado de datos únicos con información geo-referenciada, catastral y económica de determinadas unidades territoriales que se encuentran en determinada comarca o región. Su principal finalidad es contribuir para la toma de decisiones de planificación, financiamiento e imposición fiscal territorial, desarrollo urbano y rural, así como desarrollo regional y una mejor administración de tierras.

II. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio está localizada en el centro del Departamento de Petén que cuenta con una extensión territorial de 35,854 km2 y representa una tercera parte del territorio nacional. Se constituye en el Departamento más grande del país y está ubicado al norte del territorio en la región VIII. Limita al norte y al oeste con la República de México; al sur con los Departamentos de Izabal y Alta Verapaz, al este con la República de Belice.

Figura No. 1
Mapa de Petén y sus municipios



Fuente: Composición propia. División política de los Departamentos de Guatemala (a izquierda). División política del Departamento de Peten con sus 12 municipios y detalle para la región de investigación

El complejo urbano formado por la cabecera del municipio de Flores y el poblado de Santa Elena conurbados con el municipio de San Benito compone un área compleja donde está presente una dinámica de ordenamiento territorial determinada por las administraciones locales. En ese caso, las políticas territoriales de un municipio podrán generar efectos en la totalidad del área urbana generando dinámicas de migración interna y consecuente aumento de la segregación socio-espacial.

En la Figura No. 2 puede apreciarse la implantación del sitio urbano. La cabecera del municipio de Flores, la isla de Flores que emerge de la superficie del lago Peté Itzá ligada al poblado de Santa Elena tiene sus límites en rojo y San Benito en azul.

Figura No. 2
Principal concentración urbana de Petén

Fuente: Composición propia. Área conurbada compuesta por la cabecera del municipio de Flores ligada al poblado de Santa Elena (rojo) y el municipio de San Benito (azul). Departamento de Peten.

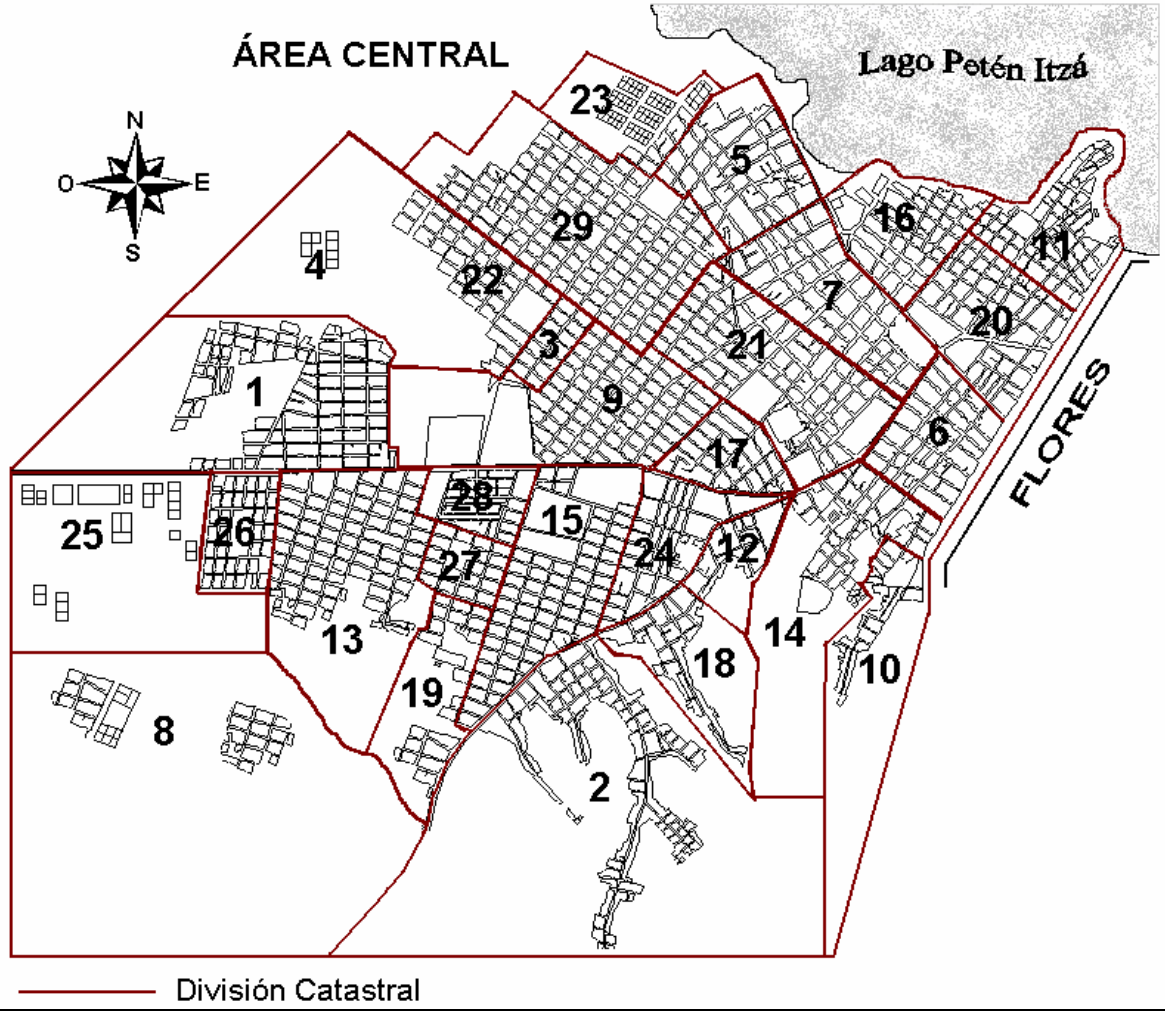
Con base en la identificación, señalase que la expansión urbana presenta como limitantes naturales para extensión de la mancha:
- El aeropuerto en Santa Elena localizado en la parte leste del imagine (Aeropuerto Internacional Mundo Maya, Peten Itza);
- Una cadena de montañas de relieve accidentado, localizada en la parte sur.

A esos condicionantes de naturaleza física añadiese la estructuración de la propiedad. El modelo de propiedad presenta grandes propiedades o fincas en la parte del poblado de Santa Elena. En la parte oeste el espacio periurbano de San Benito, tiene como modelo la ocupación de tierra pública parcelada.

2.1 Los municipios de San Benito y Flores

Como parte del área de estudio está el municipio de San Benito que se limita al norte con San Andrés, al sur con San Francisco, al este con Flores y al oeste con La Libertad, es considerado el pulso vial y económico del departamento porque constituye el entronque de todas las carreteras que comunican con los demás lugares de la región. Su extensión territorial es de 208 km², el 95% de la población se concentra en el pueblo y apenas 5% en el área rural con dos aldeas y un caserío. La cabecera municipal está dividida en barrios y se encuentra asentada en una finca urbana. El área sombreada corresponde a tierra ejidal propiedad de la Municipalidad, la cual se da en arrendamiento; el resto es área rural.

Figura No. 3
Mapa del municipio de San Benito y sus barrios



Barrios: 1. Bellos Horizontes, 2. Caridad, 3. El Arroyo, 4. El Milagro, 5. El Pedregal, 6. El Porvenir, 7. El Trébol, 8. El Esfuerzo, 9, La Candelaria, 10. La Democracia, 11. La Ermita, 12. Nueva Esperanza, 13. La Paz, 14. Las Flores, 15. Panorama, 16. Playa Blanca, 17. Redentor, 18.San Juan, 19. Tikal, 20. Tres de Abril, 21. Valle Nuevo, 22.Veinte de Mayo. Colonias: 23. El Maestro, 24. Itzá, 25. Juárez, 26. Los Contadores, 27. Santa Isabel, 28. Tikal, 29. Vista Hermosa.

Fuente: Elaboración propia, con base a mapa digital de la Oficina Municipal de Planificación, Municipalidad de San Benito y Unidad Técnico Jurídica, Catastro Nacional de Guatemala / Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra -UTJ/PROTIERRA-..

Como parte del área de estudio está la cabecera del municipio de Flores que incluye a las aldeas conurbadas de Santa Elena y San Miguel. La ciudad de Flores tiene una larga historia fue refundada sobre el palacio y la ciudadela maya-itzá que se encontraba en la Isla, en el año de 1700 por los conquistadores españoles. Esta población quedó establecida con el nombre de "Isla de los remedios del Itzá" en nombre de nuestra Señora de los Remedios. En 1986 se establece por acuerdo gubernativo que la cabecera del departamento de Petén estaría integrada por Ciudad de Flores y Santa Elena de la Cruz. [68]

Ciudad de Flores está ubicada en una isla con extensión de 15 manzanas comunicada con Santa Elena por una obra de ingeniería que de 500 m. de longitud consistente en la unión de dos puentes, terraplenes y un islote. El municipio tiene una extensión territorial de 4,336 Km^2. En la Figura No.4 se aprecia el mapa de ubicación de los centros poblados del municipio de Flores, en total son 34, su estructuración es la siguiente: 1 cabecera municipal (Santa Elena de la Cruz), 10 aldeas y 22 caseríos.

El municipio de Flores cuenta con la infraestructura mínima para su desarrollo. En cuanto al urbanismo cuenta con servicio de agua entubada, que en el casco urbano es suministrado por EMAPET y además por empresas rurales de servicio de agua. Aunque al parecer el servicio ha estado siendo subsidiado, dados los importantes costos en energía eléctrica, el objetivo de la empresa EMAPET es lograr hacerlo rentable. Para ello ha iniciado la colocación de contadores de agua para controlar el consumo. En cualquier caso, el servicio ha ido mejorando, pues anteriormente ha sido deficiente. Flores también cuenta con el servicio de energía eléctrica que es suministrada por la empresa DEORSA y la cual es producida por plantas accionadas por combustible. Se han criticado los impactos que la generación eléctrica está ocasionando en cuanto a la contaminación. La mayoría de la población urbana y varias comunidades importantes del área rural se encuentran conectadas a la red de energía eléctrica. El crecimiento de la demanda de energía ha causado problemas, pues al parecer la capacidad instalada de generación ha rebasado su potencial. De esa cuenta el servicio presenta serias deficiencias, además de irregularidades en los cobros, según denuncias de muchos usuarios.

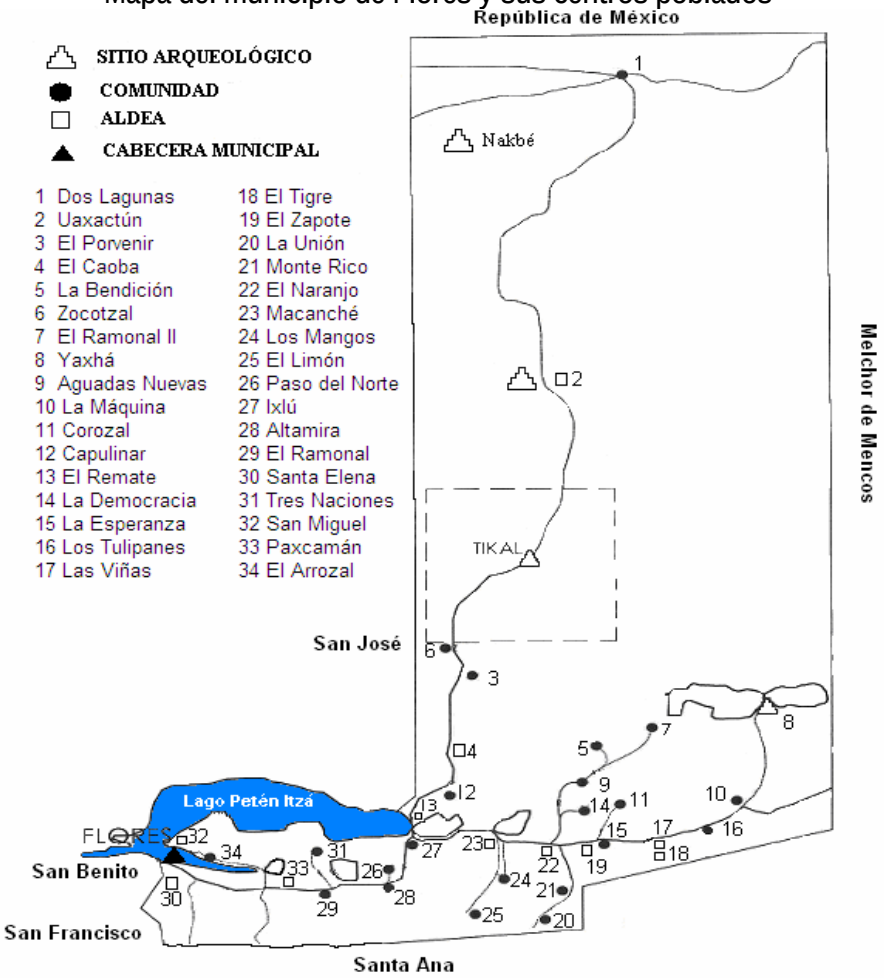
Existe un mercado municipal nuevo recién terminado en su primera fase, pero aún no opera, pues los inquilinos del antiguo mercado no han querido trasladarse. El mercado en uso es un gran foco de contaminación, donde se encuentran hacinados una gran cantidad de locales sin las mínimas normas de higiene. La mayoría de desechos se vierten a flor de tierra y la recolección de basura es deficiente. El mercado en uso ha obstaculizado el paso por calles importantes, afectando a vecinos y negocios, en virtud de su permanente expansión al ser el receptor de todo el comercio del departamento. Flores también posee alguna infraestructura urbana de uso público como un parque en la isla y dos más en Santa Elena, hay un salón social en ciudad Flores y otro en Santa Elena. En la isla se encuentra un teatro municipal y el CINCAP, que es un mercado de artesanías y promoción del turismo. Un problema evidente ha sido la pérdida de las playas públicas, pues las orillas del lago han sido vendidas y en ellas se encuentra emergiendo la construcción de edificios que incrementará la oferta turística, pero que tiene implicaciones importantes en cuanto los impactos negativos al lago.

El municipio de Flores también tiene una infraestructura vial que comunica con la mayoría de las comunidades en la cuenca, específicamente en la localidad de Santa Elena, se encuentra el aeropuerto Mundo Maya, construido a inicios de la década de 1980 y en años recientes elevado a la categoría de aeropuerto internacional.

[68] Cooperación Española, 2000. Diagnóstico del Municipio de Flores, Petén. Pgs. 2 y 3.

El aeropuerto de Santa Elena es el segundo más grande de la república y es la segunda entrada aérea más importante del país. Del aeropuerto en mención salen vuelos diariamente de Flores a Guatemala y viceversa, de la misma forma hay vuelos internacionales fundamentalmente hacia Cancún, México y Belice. De acuerdo con estadísticas del INGUAT, en el año 2000 ingresaron por el aeropuerto 15,896 visitantes, en el 2,001 ingresaron 15,656 y en el 2,002 ingresaron 16,083.

Figura No. 4
Mapa del municipio de Flores y sus centros poblados



Fuente: Elaboración propia, con base en mapa digital de la Oficina Municipal de Planificación, Municipalidad de San Benito y Unidad Técnico Jurídica, Catastro Nacional de Guatemala / Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra -UTJ/PROTIERRA-.

2.2 Aspectos demográficos

El municipio de San Benito presenta un elevadísimo grado de urbanización, en tanto que Flores presenta un grado moderado, estando conurbados se constituyen en la mayor área urbanizada del departamento, los datos en la Tabla No. 2 presentan la distribución poblacional según el porcentaje de población urbana.

Tabla No.2 Distribución de la población. Departamento de Petén

Municipio	POB_URB	POB_RUR	POB_URB	POB_RUR	POB_TOT
SAN BENITO	24.792	5.134	82,8%	17,2%	29.926
MELCHOR DE MENCOS	10.299	8.573	54,6%	45,4%	18.872
FLORES	16.122	14.775	52,2%	47,8%	30.897
SANTA ANA	6.215	8.387	42,6%	57,4%	14.602
POPTUN	14.442	21.221	40,5%	59,5%	35.663
SAN FRANCISCO	3.485	5.432	39,1%	60,9%	8.917
SAN JOSE	1.133	2.451	31,6%	68,4%	3.584
SAN ANDRES	5.740	14.555	28,3%	71,7%	20.295
DOLORES	8.016	24.388	24,7%	75,3%	32.404
SAYAXCHE	7.322	48.256	13,2%	86,8%	55.578
SAN LUIS	5.721	43.024	11,7%	88,3%	48.745
LA LIBERTAD	7.112	60.140	10,6%	89,4%	67.252
RESUMEN	110.399	256.336	30,1%	69,9%	366.735

Fuente: Tabulación propia. Con base en INE, 2002. Censos Nacionales. XI de Población y VI de Habitación. Disponible en: http://www.ine.gob.gt/index.php?option=com_content&view=article&id=75%3Acenso2002&catid=42%3Ademografiaypoblacion&Itemid=69

Bajo los datos presentados, es posible identificar que 30% de la población urbana del departamento de Petén se encuentra ubicada en la región de estudio, lo cual puede confirmarse en la tabla siguiente:

Tabla No.3 Población en la principal concentración urbana de Petén

MUNICIPIO	POB_URB	POB_RUR	POB_URB	POB_RUR	POB_TOT
SAN BENITO y FLORES	40.914	19.909	67,3%	32,7%	60.823
% Em el departamento	37,1%	7,8%			16,6%
Resumen departamento	110.399	256.336	30,1%	69,9%	366.735

Fuente: Tabulación propia. Con base en INE, 2002. Censos Nacionales. XI de Población y VI de Habitación. Disponible en: http://www.ine.gob.gt/index.php?option=com_content&view=article&id=75%3Acenso2002&catid=42%3Ademografiaypoblacion&Itemid=69

2.3 La segregación socio espacial

Uno de los estudios que se pretende sea sistemático en las fases posteriores de funcionamiento del Observatorio de Tierras Petén (ObT Petén) es la evolución de la distribución de los precios de los inmuebles (renta del suelo) en relación con la renta de los moradores de los mismos, expresada esa relación en términos geográficos. Para la construcción de ese indicador se recomienda utilizar datos los Censos nacionales del año 2002. La selección de la fuente tiene relación con indicaciones de que los censos de población y habitación presentan datos estadísticos relacionados con las condiciones de vida cuyo mayor grado de precisión corresponde al lugar poblado. [69]

[69] El lugar poblado caracterizase como el menor nivel de agregación de información disponible en el censo (Guatemala / INE). Para conocer las indicaciones relativas a la precisión ver: http:/lado/www.inegi.gob.mx/inegi/contenidos/espanol/eventos/sinergia/12_dic/J_Lopez_Guatemala.pdf

La Tabla No. 4 presenta la cuantificación de categorías de lugar poblado en el departamento.

Tabla No.4 Cuantificación de lugares poblados por municipio / Petén (CENSO 2002)

Municipio	DOLORES	FLORES	LA LIBERTAD	LALIBERTAD	MELCHOR DE MENCOS	POPTUN	SAN ANDRES	SAN BENITO	SAN FRANCISCO	SAN JOSE	SAN LUIS	SANTA ANA	SAYAXCHE	Total
ALDEA	1	6	3		3		4	2	2		7	2	2	32
ASENTAMIENTO			1			1							1	3
BARRIO						1								1
CASERIO	80	13	110	1	31	72	63	12	16	3	123	35	117	676
CIUDAD		1												1
COLONIA		1				1		3		1				6
FINCA	71	33	72		10	12	47	17	64	1	35	16	53	431
HACIENDA	4	1	1			1			3		1	1		12
OTRA	53	35	69		16	36	49	21	63	18	74	11	66	511
PARAJE		5	5		2	2	23	3	2	3	4	3	3	55
PARCELA	2		1						1					4
PARCELAMIENTO	10		20				4	1	4		10	3	1	53
PARQUE NATURA		1												1
PUEBLO	2		2		2	1	1	1	1	3	1	1	1	16
Total	**223**	**96**	**284**	**1**	**64**	**127**	**191**	**60**	**156**	**29**	**255**	**72**	**244**	**1802**

Fuente: Tabulación propia. Con base en INE, 2002. Censos Nacionales. XI de Población y VI de Habitación. Disponible en: http://www.ine.gob.gt/index.php?option=com_content&view=article&id=75%3Acenso2002&catid=42%3Ademografiaypoblacion&Itemid=69

En la estructura de datos ofrecida por el Instituto Nacional de Estadística (INE) se describen niveles de agregación espacial que carecen de información adicional, tal es el caso de “ciudad”, “parcelamiento” o más claramente “otra”, la cual por cierto es representa la categoría que reúne la segunda mayor cuantificación del departamento de Petén.

Lo antes mencionado se constituyó y es aún un obstáculo para una mejor observación del uso y e intercambio de la tierra, no solamente en Petén sino en toda Guatemala. Estas dificultades podrán ser superadas únicamente cuando las entidades estatales superen los problemas referidos a delimitación y precisión de los lugares poblados, y pongan a disposición del público la información correspondiente. La información geográfica tiene como elemento de representación el punto (centro del polígono). Su definición es necesaria para las consultas espaciales de cuantificación y medida de las parcelas, predios u otras unidades inmobiliarias residenciales.

La utilización de los datos del censo como aporte a la caracterización de las dinámicas intra-urbanas tiene importancia en dos momentos: (i) Como información estadística de distribución de característica de construcción (Tabla Viviendas) y característica socioeconómica (Tabla de población) y (ii) Como base para la construcción de un modelo que relaciona el valor de inmueble y la renta, elemento de importancia central en el estudio de distribuciones, grado de segregación socio-espacial y comparación entre

municipios o regiones urbanas. Este es un desafío planteado para ObT Petén, por tanto se hace necesario proponer un modelo que permita relacionar Renta Familiar; Precio de los Inmuebles y Localización. [70]

Se plantea entonces que el ObT Petén en su fase de estudio de los componentes básicos para un plan de ordenamiento territorial en la principal concentración urbana del departamento de Petén logre construir este tipo relaciones y pueda representarlas gráficamente.

[70] Por ejemplo, la unidad de agregación espacial mínima disponible por el Censo en Brasil es llamada “sector censal”.

III. MECANISMOS DE ACCESO A LA TIERRA EN LA PRINCIPAL CONCENTRACIÓN URBANA DEL DEPARTAMENTO DE PETÉN

La ausencia de cultura fiscal relativa al impuesto a la propiedad predial en Guatemala (IUSI) está presente en las instituciones, los beneficios del impuesto no deben limitarse a la cuestión fiscal. Existe escasa información sobre el impacto y la estructura de los presupuestos (ingresos y egresos) de los gobiernos municipales y no se cuentan con estudios específicos que revelen el desempeño de la gestión del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria a nivel nacional y mucho menos a nivel municipal.

Los gobiernos municipales en Guatemala se caracterizan por deficiencias en sus capacidades técnicas y administrativas y por la carencia de instrumentos que aseguren la eficiencia y eficacia de su gestión, tanto en el área administrativa, como en la prestación de los servicios públicos a su cargo. Además esa debilidad se ve acentuada por los actuales mecanismos de inversión municipal, sujetos -en gran medida- a la discrecionalidad del gobierno central a través de la intervención heterogénea y dispersa de los diversos fondos de inversión social.

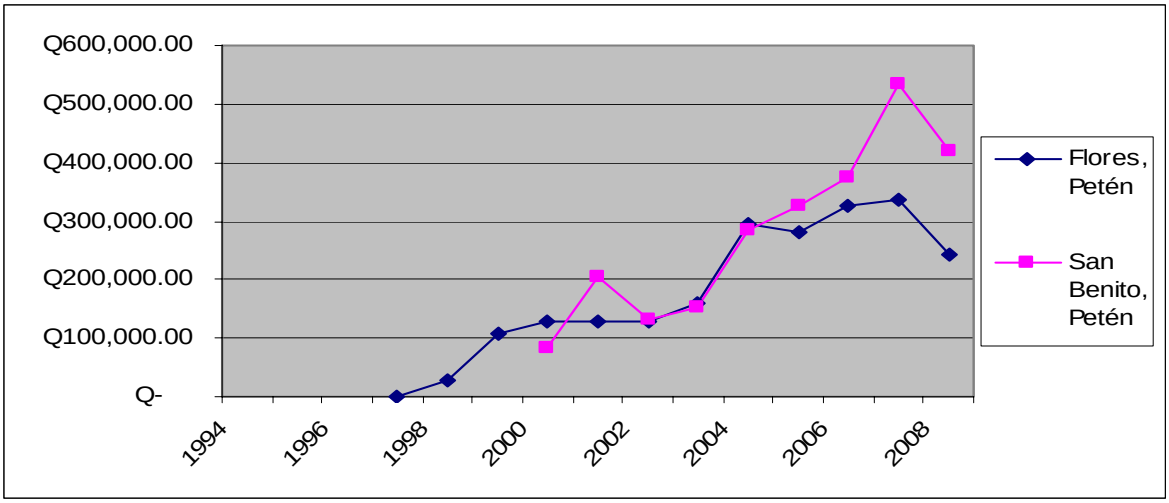
3.1 El impuesto predial y la política local de desarrollo y ordenamiento territorial

El cambio de visión de parte de gobiernos locales acerca de administración del IUSI debe considerar la presentación e intercambio de informaciones acerca de buenas prácticas (lecciones) de gestión y desempeño en municipios de alto grado de urbanización que pueden ser emuladas y más aún, perfeccionadas. Debe señalarse con rigor las limitaciones catastrales y el bajo nivel de valuación de los mismos ya que el impuesto predial puede orientar y promover mejores decisiones fiscales y de gasto público, así mismo, su visibilidad puede suministrar señales a los contribuyentes sobre los costos de los servicios y programas públicos.

La manera con que los gobiernos locales promueven su política de ordenamiento territorial no es neutra en relación al mercado. La profundización del conocimiento acerca de los mecanismos de acceso a la tierra tiene relación de causa a la dinámica de precios. Su poder explicativo está relacionado al entendimiento de las dinámicas de migración y crecimiento de las áreas urbanas y por lo tanto a la caracterización de la demanda.

El ObT Petén determinó que si bien el recaudo del IUSI ha ido en aumento en los últimos años (Ver Figura No. 5), es aún débil y arbitrario su cobro, al igual que el cobro de licencias de construcción, así mismo de determinó que la cesión de tierra ejidal en propiedad de las municipalidades, especialmente de San Benito se otorga a un bajo precio, debido fundamentalmente a una política social de beneficio a los pobres que no deja de crear suspicacias en cuanto sus características clientelista y populistas, que permiten la privatización de tierra urbano municipal a bajo precio, que luego entra al mercado especulativo privado a muchos más altos valores.

Figura No. 5 Recaudación de impuesto único sobre inmuebles por municipalidades



Fuente: Elaboración propia.

Características generales del mercado de tierras en la principal concentración urbana de Petén han sido observadas como factores dinámicos, útiles para un reordenamiento territorial a partir de lo cual se podría construir una respuesta institucional menos débil por parte del gobierno local, menos populista, no clientelista ni patrimonialista en lo que a promoción y acceso de los pobres a la tierra se refiere. Esta definición trae implícito un mecanismo de perpetuación de Poder Local que no es neutro.

Las relaciones entre el acceso a la tierra y la legitimación política son características que se observan en distintas localidades de Guatemala y mecanismo común en América Latina. Una consecuencia es la deslegitimación de la figura del Gobierno Local como agente neutral en la medida que ofrece condiciones favorables aquellos que presentan condiciones de contribuir para la permanencia del Poder Político Local.

La posición del gobierno local en San Benito pone en contexto una representación clásica del patrimonialismo donde a partir de la enajenación de los bienes públicos por parte de los que ejercen o tienen una representación en el Poder Político Local. En tal situación, una de las características observadas es la utilización de los bienes públicos como suyos; situación que establece un mecanismo de legitimación y fortalecimiento del Poder Político en nivel local.

Además de los reflejos para el Poder Local, la acción patrimonialista no es neutra para el funcionamiento del mercado de tierras con reflejos en la estructuración del desarrollo urbano y ordenamiento territorial con impactos en las dinámicas sociales y económicas que se extienden por todo el Departamento de Petén a medida que establece un poder de atracción.

La provisión de tierras públicas localizadas en la periferia de San Benito establece un vector de expansión territorial urbana, situación que tiene consecuencia el aumento de los costos de manutención de la ciudad además de la aseveración de contradicciones sociales y económicas en consecuencia del traslado de comunidades rurales a centros urbanos.

La busca de servicios básicos asevera la inmigración de personas de los demás municipios de Petén, de otros departamentos y incluso demás países centroamericanos, emigrantes que van a los Estados Unidos de América hacen escala en el Municipio y en muchos casos se quedan a residir; lo anterior ha generado

problemas sociales propios de áreas urbanas como delincuencia común y organizada, grupos de jóvenes denominados maras, fenómenos que originaran las "zonas rojas".
El poblado de Santa Elena presenta características de evolución y ordenamiento territorial distinto. Allí determinantes históricos resultaran en una gran concentración de tierras en manos de propietarios y la expansión territorial es controlada y determinada por el fraccionamiento de tierra privada en áreas propicias a expansión, además de limitaciones naturales como macizos al sur del territorio.

La composición de distintas dinámicas de acceso a la tierra y ordenamiento territorial profundizan las dinámicas de estratificación y segregación socio-espacial con la producción en la frontera de Santa Elena de barrios cerrados, aeropuerto, centro comercial (shopping mal) y en el periurbano de San Benito una ocupación dispersa, de baja renta con la mezcla de marginalidad.

A la caracterización cualitativa de eses procesos debe añadirse aspectos cuantitativos y establecerse de manera paralela a las encuestas del precio de la tierra. Aseverase la necesidad que estas observaciones sean profundizadas por investigaciones sistemáticas, situación que tiene por explicativo sobre la oferta donde se verifican nuevos productos inmobiliarios, la organización e desarrollo de barrios cerrados como algunas de las estrategias que deben ser estudiadas y cuantificadas una vez que constituyen estrategias de maximización del capital sobre la tierra urbana.

Esas dinámicas caracterizan un segmento del capital inmobiliario donde la busca de seguridad, exclusividad y servicios de calidad aunque caractericen acciones especulativas son de características especiales dentro de la llamada "especulación inductiva" en la cual se desarrollada usualmente por agentes que también son productores: los promotores inmobiliarios (también denominados de constructores). Con una dinámica que se verifica cuando estos agentes tienen una acumulación de capital apreciable y pueden desarrollar porciones de espacio urbano considerable y de esta manera incidir con su acción los lugares y los momentos en que los movimientos estructurales tienen lugar. [71]

En una síntesis de las lógicas de coordinación de las acciones individuales y colectivas, pueden identificarse dos agentes: (i) El Estado que desempeña la función de coordinación social, y (ii) El mercado que proporciona el acceso a la riqueza social por relaciones de intercambio. [72]

Dentro de la lógica de mercado se observa que las relaciones de acceso a la tierra pueden ocurrir en el marco de las relaciones legales o por medio de relaciones informales, sin la presencia directa del gobierno local pero quizá cuenta con su legitimación (ver diagrama de la Figura No. 6.)

Además de los mecanismos la venta de tierra pública como forma de acceso a la tierra por los pobres (-siempre y cuando estén empadronados en lo municipio de San Benito-), trae reflejos al mercado de tierras que establecen un gradiente de precios que varía de Q. 3.33/mt^2 (US$ 0.43/mt^2), -cuando lo vende la corporación municipal-, hasta valores de oferta extremos (outliers) que pasando por excesivos intermedios de Q.3,000.00/mt^2 y Q.5,000.00/mt^2 se aproximan a los Q.13,000.00/mt^2 (US$ 1,700.00/mt^2). Una vez estandarizados los valores de la tierra determinados están dentro de una banda que va de Q.7.80/mt^2 (US$ 1.00/mt^2) a Q.2,100.00/mt^2 (aproximadamente US$250,00/m2) en área de mayor concentración comercial de San Benito.

[71] Jaramillo, 2003
[72] Abramo, 2005.

3.2 La acción del Gobierno Local y el acceso a la tierra por los pobres

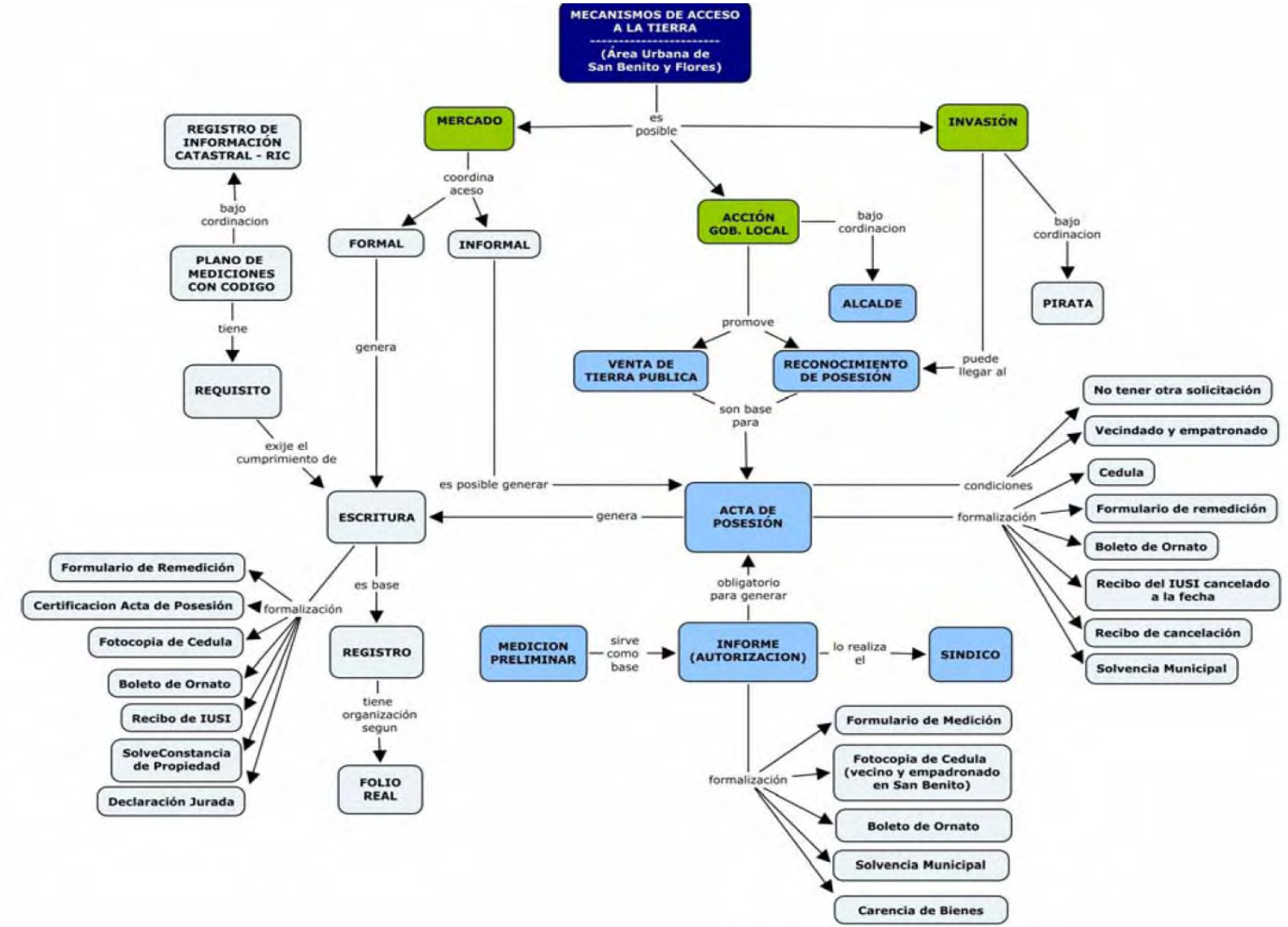
En una síntesis de las formas de acceso a la tierra son identificadas acciones por parte de los mercados formal y informal, sistemas que configuran situaciones de contraposición entre la institucionalización de procedimientos basados en principios de Derecho y las practicas decurrentes de relaciones informales pero que son garantizadas como mecanismo de acceso por parte del gobierno local con relativa frecuencia.

En la Figura No. 6 se presenta el diagrama conceptual que relaciona los mecanismos de acceso a la tierra, la representación permite identificar tres formas de acceso a la tierra. Por la vía del mercado son relacionadas las dimensiones (i) formal; (ii) informal, donde la invasión de tierra establece una ocupación que resulta en reconocimiento de pose y; (iii) La promoción del Gobierno Local como practica patrimonialista ya descrita. La lógica general del diagrama permite observar que bajo las posibilidades descritas es posible un resultado semejante, o sea: la obtención del registro de la propiedad.

La ocurrencia de las formas de acceso está coordinada espacialmente en áreas de incidencia de mercado formal, informal y de otorgamiento gubernamental. Como parte de la actividad de investigación se identificaron las áreas donde predominan cada uno de los mecanismos descriptos pues el mercado de tierras se establece según lógicas de demanda específicas, siendo más afectado el municipio de San Benito.

Las actividades promovidas por el gobierno local en materia de regularización, legalización u otorgamiento de inmuebles en propiedad se exponen mediante un diagrama de flujo que ilustra agentes, documentos y trámites de manera abreviada en la Figura No. 6, la cual se presenta a continuación.

Figura No. 6 Mecanismos de acceso a la tierra en san Benito. Diagrama conceptual (CMAP)



Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con el diagrama de flujo, -cuya elaboración se hizo con base en trabajo de campo consistente en entrevistas estructuradas y abiertas a informantes clave, ciudadanos que han realizado el trámite y autoridades que los atienden, observación directa-, la síntesis narrativa de los pasos para acceder a la propiedad privada de la tierra otorgada por el municipio son los siguientes:

- En la transferencia de dominio del público a lo privado o para el reconocimiento de una posesión es clave la obtención de un Acta de Posesión. Su expedición tiene como requisitos: (i) Ser vecindado y empatronado en el municipio, y (ii) No tener otra solicitud. Además, para el atendimiento de esa solicitación, el requirente deberá reunir documentos que demuestran una situación anterior como contribuyente (IUSI y boleto de ornato) y un informe de campo;

- El Informe de Campo es expedido por competencia del síndico y contiene tan solo informaciones de medidas y colindancias. Es todavía el documento base para la generación de la Acta de Posesión (donde la permisión este implícita en su expedición). Para la realización del informe de campo el requirente debe demonstrar la ausencia de bienes y ter previamente solicitado una medición por donde formalizase la identificación de la ocupación;

- La Medición Preliminar es una rutina que se empieza como consecuencia de la venta de tierra pública o como reconocimiento de posesión. Por detrás del proceso de reconocimiento de la posesión hay una trama compleja donde se relacionan diversos actores. Su realización es de competencia del síndico.

- La celebración de una Escritura ocurre de un proceso de compra / venta o tiene origen de una acta de posesión. De ahí transcurre el trámite hasta el registro.

IV. CONSIDERACIONES ACERCA DE LA OBTENCIÓN DE LOS VALORES COMERCIALES Y LAS PRÁCTICAS CATASTRALES Y DE AVALÚOS VIGENTES

Bajo la perspectiva de reunir informaciones acerca del valor de la tierra de parte del mercado se diseñó como perspectiva la necesidad de evaluar el área de estudio, para lo cual se elaboró un instrumento para levantamiento de datos e información que contiene ítems de diversa índole que permiten la aplicación a posteriori de técnicas de avalúo unitario ya que el avalúo masivo es un asunto imposible dentro de la perspectiva temporal y disposición de recursos con que se cuenta en un proyecto DIGI/USAC. Sin embargo es notable la necesidad de una experiencia de ese tipo por las consideraciones presentadas anteriormente, se visualiza como algo inédito para la región y todavía con pocos antecedentes en el país, como en el caso de la Ciudad de Guatemala. Las técnicas de avalúos masivos tienen como referencia más general la Ingeniería de valuación que ofrece técnicas tradicionales y todavía hoy un conjunto alternativo basado en técnicas estadísticas.

Aparte de las consideraciones acerca del conocimiento del valor de la tierra en el espacio intra-urbano como elemento de definición de la política de ordenamiento territorial por parte de los gobiernos locales está la necesidad del conocimiento como referencia al IUSI donde son delineadas dos necesidades: (i) La primera es subyacente a la propia necesidad de promoción del IUSI, bajo la visión que el auto-avalúo está poco legitimado como mecanismo de información y; (ii) De manera complementaria como base para análisis cuantitativo de la actualización y equidad de las informaciones catastrales vigentes.

Hay expectativa por parte de autoridades municipales por un desplazamiento que aproxime, sino iguale, los valores de mercado y aquellos definidos como fiscales; pero parece muy poco evidente la cuestión de la iniquidad en la base fiscal, aspecto que tiene efectos más contundentes sobre la administración del impuesto único sobre inmuebles.

Específicamente para determinar algunos valores de oferta que se presentan como resultado de este estudio, como producto de la aplicación del mencionado instrumento y de otras tantas técnicas de observación, medición y análisis, los métodos aplicados a la definición práctica de valores fueron:

- Métodos para identificar el valor de un bien: (i) Comparativo directo de datos de mercado; (ii) Involutivo; (iii) Evolutivo (iv) Capitalización da renta;
- Métodos para identificar el costo: (i) Comparativo directo de costo; (ii) Cuantificación de costo;

Inicialmente hubo expectativa por la utilizar métodos estadísticos avanzados como la inferencia espacial de acuerdo incluso al Manual de valuación inmobiliaria de DICABI, sin embargo de aproximadamente 300 boletas levantadas, únicamente 100 fueron certificadas con valores de precio de inmueble útiles para fines estadísticos básicos (Análisis uni-variado de tendencias y relación entre valor y superficie del inmueble). [73]

[73] Por su parte, los métodos tradicionales aplicados a avalúos masivas son: (i) Para terrenos: El Método comparativo directo; (ii) Para Terrenos + Mejoras: Método evolutivo caracterizado por: VI = (VT*FI + CB) * FC donde: VI… valor del inmueble; VT… valor del terreno; FI… fracción de la parcela; CB… Costo de las mejoras; FC… Factor de Comercialización;

En consideración al entendimiento y posible reproducción de la metodología utilizada, hay un refuerzo por la utilización de métodos tradicionales, aspecto metodológico que todavía se encuentra abierto a para ser considerado en la fase futura de estudio de los componente básicos para el ordenamiento territorial del área de estudio.

4.1 Metodología básica aplicada

En consideración a las limitaciones observadas y conocidas en este estudio no es existe información de valores de la tierra y de los inmuebles de forma estructurada en las administraciones locales o en las oficinas descentralizadas municipales, ni centralizadamente en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmueble (DICABI) responsable por la administración del IUSI a nivel de gobierno central, la metodología básica aplicada debió considerar la posibilidad de inferir con base en la aplicación del instrumento de levantamiento de datos y la consecución de ofertas de venta, el valor de cada inmueble.

Es de destacar que el catastro parcelario, y otras tantas organizaciones gubernamentales no producen información de avalúo inmobiliario, ni disponen de datos básicos "oficiales" de cada predio o parcela, ni de la infraestructura, ni de los servicios. El Registro de Información Catastral (RIC) que es la institución encargada de realizar el Catastro Nacional, creada a raíz de los acuerdos de paz para dar solución a la problemática de la tenencia de la tierra, tiene relaciones muy débiles con las alcaldías y DICABI.

Los catastros presentan datos físicos con la identificación de la ocupación (de mojones, linderos, sus colindancias), y datos del propietario, poseedor o tenedor. De tal suerte que para fines tributarios o como elemento para la planificación en nivel local o regional no ofrece los elementos básicos como por ejemplo datos de las edificaciones. Las limitaciones catastrales descritas se traducen en la imposibilidad de obtención del valor del inmueble a partir del catastro. Todavía, la definición de valores genéricos puede obtenerse con relativa independencia de la base de datos que una vez fortalecida puede resultar en el valor del inmueble. [74]

El diagrama de la Figura No. 7 corresponde al modelo de *caso de uso del valor de mercado* aplicado en este estudio para suplir la falta de información catastral en cuanto a valor de la tierra, la creación y funcionamiento del ObT Petén generó este resultado ante las carencias institucionales y estructurales en el tema. [75]

La experiencia realizada permite afirmar que el desarrollo del caso de uso y la conclusión del proceso depende de los usuarios y de los tenedores o ocupantes de los inmuebles en dos momentos distintos: (i) En la identificación del inmueble, que puede ser definida de forma textual o gráfica (elección en un base geográfica, por ejemplo); (ii) Levantamiento de datos sobre el inmueble.

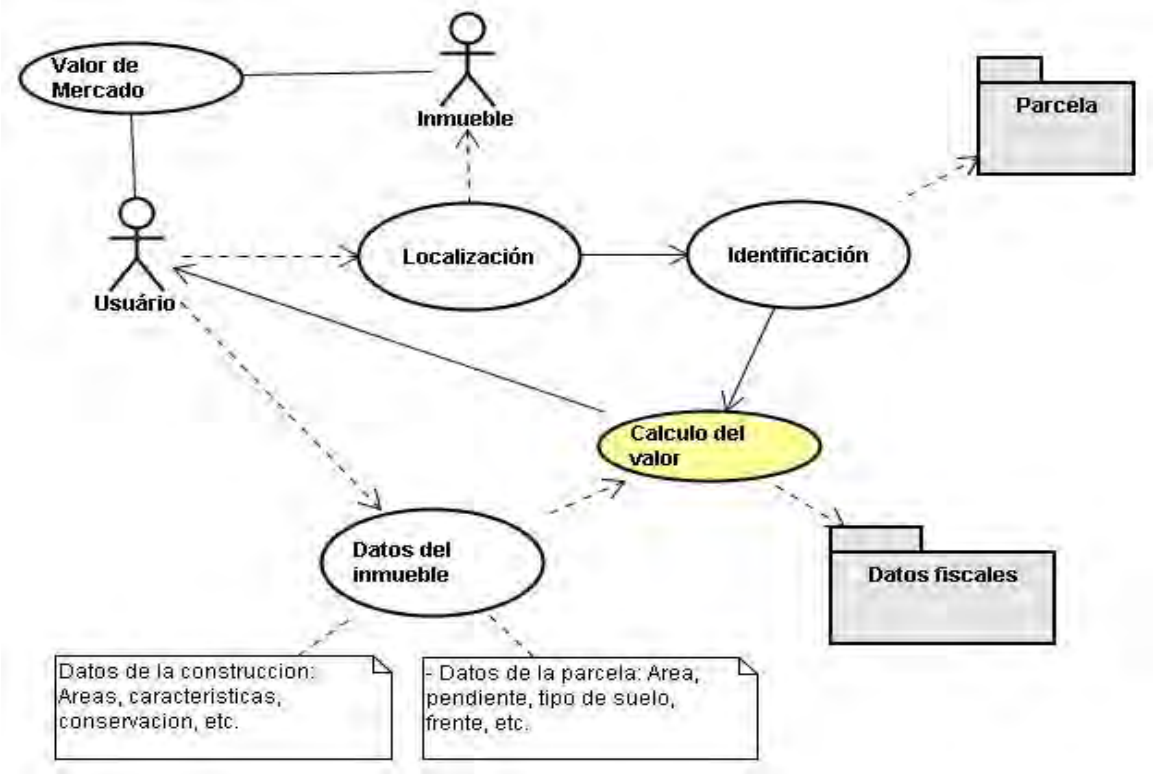
Para el caso que nos compete, inicialmente se hizo un plano básico consistente en montar el plano catastral geo-referenciado sobre una ortofoto facilitada por el IGN, dicho plano digital sirvió d constante consulta para verificar los datos y la información levantada mediante el instrumento.

---

[74] El valor resultante da aplicación del modelo se configura como el valor de mercado y representa la cuantía más probable por la cual se negocia voluntariamente y conscientemente un bien en una fecha de referencia y dentro de las condiciones del mercado vigente. Este es lo valor referencia para la aplicación fiscal.

[75] El diagrama de caso de uso (*-user case-)* fue construido bajo la lógica del UML.

Figura No. 7 Caso de uso con la definición del valor de mercado



Fuente: Elaboración propia, con base en JUDE UML *modeling tool*.

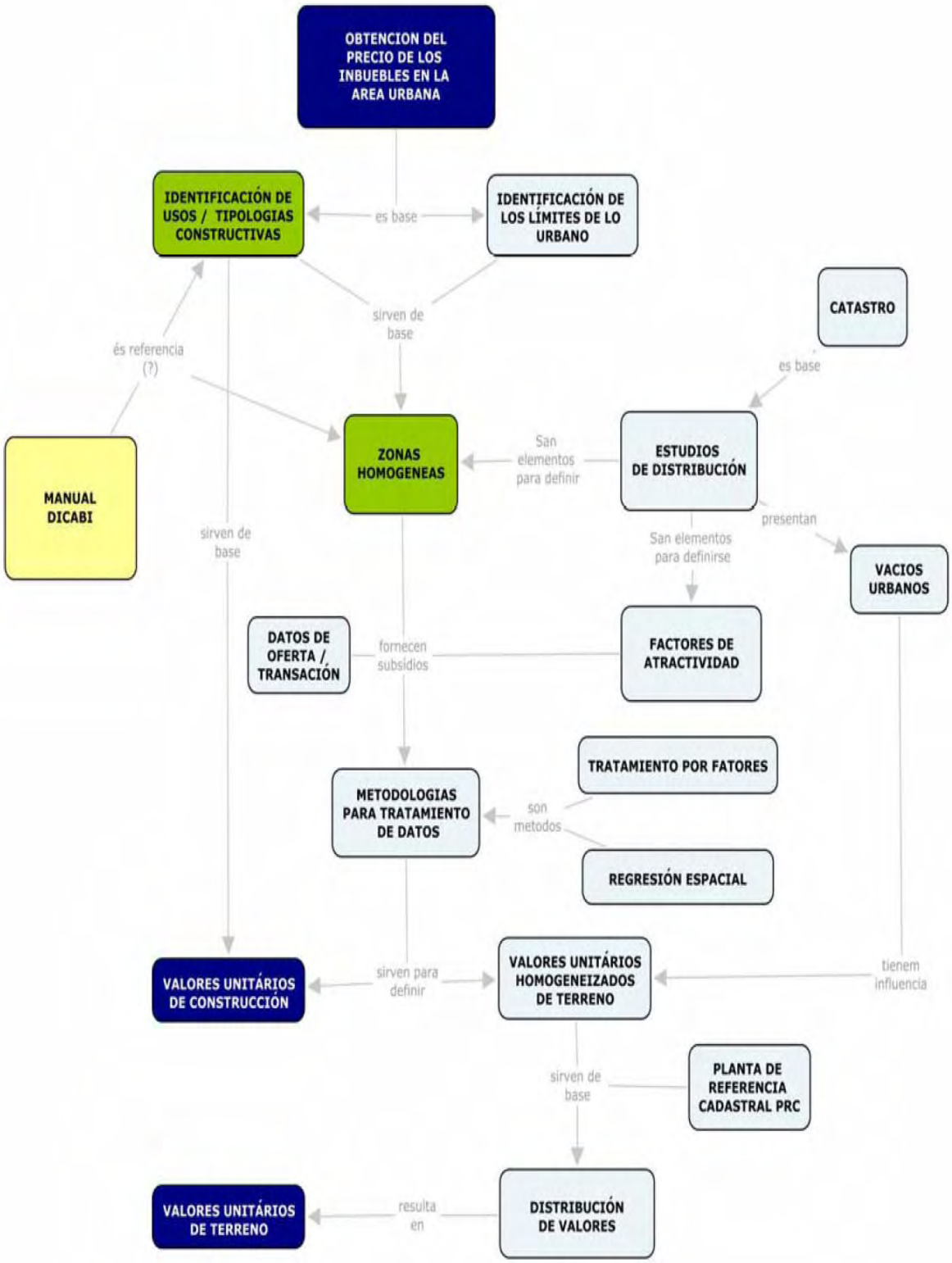
Así pues se logró establecer rutinas de complementación de datos (solicitadas al usuario) con la finalidad de determinarse el valor de mercado que se comparan con valores de oferta de compra-venta.

Los aspectos metodológicos presentados amplían la visión de evaluación actualmente vigente en Guatemala donde todavía es necesario lograr la suficiente cooperación interinstitucional a manera de profundizar en esta propuesta práctica.

El producto obtenido es un conjunto de valores unitarios para terrenos y construcciones establecidos según criterios técnicos en cuanto a contemporaneidad, atributos físicos de los inmuebles, características de las zonas cuanto a naturaleza física, infraestructura, equipamientos comunitarios, niveles de actividades existentes, posibilidades de desarrollo y condiciones para el uso y la ocupación del suelo. En la Figura No. 8 presentase la estructuración del método por medio de la utilización de un mapa conceptual.

La presentación del mapa conceptual de la Figura No. 8 relaciona conceptos que se presentan en marcos distintos de los planteados en el manual de avalúos de bienes inmuebles de DICABI, que por sentido común de prácticas acumuladas o por la simple imposibilidad de su utilización para fines de valuación. Fue por tanto necesario definir ciertas tipologías para las edificaciones, que sin pretensiones sistemáticas se reconoce como una clasificación suficientemente clara pero con insuficiencias conceptuales, es pues un resultado intermedio que sirvió de referente operativo para marchar hacia el conocimiento del mercado inmobiliario, especialmente de la tierra en la principal concentración urbana de Petén.

Figura No. 8 Mapa conceptual para la obtención de los valores unitarios genéricos para inmuebles localizados en el área conurbada de Flores y San Benito



Fuente: Elaboración propia, con especial participación de Ricardo Dualde.

Según el manual de DICABI la conceptualización de la tipología constructiva "debe establecerse con base en la interrelación de dos condiciones principales: el uso o destino de la construcción, el sub-uso y su categoría, estimando esa en función tanto de los materiales como del sistema constructivo empleados en su ejecución, considerándose para ello como elementos singulares del edificio sus muros, entrepisos y el techo".[76]

La clasificación para tipo "vivienda" con imágenes producidas durante los recorridos de campo efectuados en búsqueda de ofertas de venta de inmuebles en barrios del área urbana de San Benito y Santa Elena, así como en las inspecciones realizadas en los sitios urbanos de la ciudad de amyor atracción y valorización, define 4 categorías para la representación del universo de viviendas: tres correspondientes a patrones donde se observan distintos materiales y técnicas constructivas y una cuarta categoría que corresponde al patrón rústico. A continuación, en las figuras No. 9 a la 12 son presentados elementos representativos de las distintas categorías, clasificados para efecto de análisis en los patrones "A", "B", "C" y "D con una breve aclaración de criterios.

Figura No. 9 Viviendas - Patrón A

Viviendas representativas del patrón A, caracterizadas por un alto costo de reproducción. Ese patrón se caracteriza por unidades con proyectos arquitectónicos definidos, estructuras bien definidas, vanos amplios, etc. Los materiales constitutivos son de calidad superior. En los pisos, acabados, ventanas y puertas son utilizados materiales nobles. Los cubiertos son de material cerámico, o calidad equivalente. En la construcción se observa el empleo de mano de obra de calidad, con la identificación de bunas técnica constructiva.

Rango de valor los inmuebles:
Mayor a Q.1,000.00/mt^2 (más de US$125.00/mt^2). 13.54% de las casos de la muestra

Rango de tamaño de lote:
Más de 1,000mt^2. 11.11% de la muestra

[76] DICABI, 2005. *Manual de valuación inmobiliaria*. Ministerio Finanzas Públicas/Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles. Pág. 13 La clasificación por medio del uso asociado a materiales no parece adecuada además de no practicarse a lo menos en las oficinas de DICABI en el área de la investigación, según se constató en repetidas visitas y entrevistas. A partir e esa e la detección de dicho inconveniente conceptual se determinó la definición específica de la tipología que se presenta y que fuera utilizada. La misma se constituyo en fundamental para la definición de valores unitarios de construcción.

Figura No. 10 Viviendas - Patrón B

Viviendas representativas del patrón B, caracterizadas por un medio costo de reproducción. En ese patrón no siempre se observa el equilibrio entre los materiales y técnicas constructivas. Hay como regla la existencia de una preocupación con aspectos del proyecto arquitectónico pero su definición es más sencilla. En el nivel superior del patrón B se observa características semejantes a del patrón A y en situación opuesta pueden existir elementos mas sencillos, como en la secuencia 1 a 4. En función de un mayor grado de definición el caso 1 puede hasta clasificarse como patrón A o en el otro extremo el caso 4 se puede clasificar hasta como patrón C.

Rango de valor los inmuebles:
Entre Q.700.00/mt² y Q.999/mt² (de US$ 90.00/mt² a US$125.00/mt²). 12.50% de las casos de la muestra

Rango de tamaño de lote:
Entre 601 mt² y 900 mt². 14.11% de la muestra

Figura No. 11 Viviendas - Patrón C

Viviendas representativas del patrón C, caracterizadas por un medio/bajo costo de reproducción, la utilización de materiales de patrón popular y baja preocupación con aspectos arquitectónicos. Para el estudio todavía se han presentados casos donde todavía no se observa una perfecta homogeneidad interna de los elementos. En ese caso, a ejemplo del anterior, fueran elegidos ejemplos con y sin muros de división. Esa situación tiene como objetivo demostrar la influencia de ese elemento que tiene un costo de reproducción pero no debe determinar el patrón.

Rango de valor los inmuebles:
Entre Q.400.00/mt^2 y Q.699.00/mt^2 (de US$ 50.0.00/mt^2 a US$90.00/mt^2). 35.42% de las casos de la muestra

Rango de tamaño de lote:
Entre 301 mt^2 y 600 mt^2. 25.25% de la muestra

Figura No. 12 Viviendas - Patrón D

Viviendas representativas del patrón D, donde son relacionados casos de viviendas de tipo rústico, materiales de baja calidad, acabados sin revestimiento, en general de madera, cubierta de lamina, madera o materiales de bajo conforto térmico y aislamiento.

Rango de valor los inmuebles:

Entre Q.7.80/mt^2 y Q.400.00/mt^2 (de US$ 1.00/mt^2 a US$50.00/mt^2). 38.54% de las casos de la muestra

Rango de tamaño de lote:

Entre 66 mt^2 y 300 mt^2. 34.34% de la muestra

La representación de la realidad en categorías impone obligatoriamente la cada una la necesidad de una clasificación flexible, con el objetivo de cubrir un rango de situaciones. Esa es una limitación práctica que debe ser debidamente ponderada por el modelo. Como consecuencia se impone la necesidad de estudios exhaustivos futuros con vista a definir: (i) el número de categorías y, (ii) los atributos que serán utilizados en el proceso de clasificación.

La experiencia demuestra que una gran cantidad de categorías e/o atributos para la clasificación no es necesariamente una indicación de mayor precisión. Debe considerarse la viabilidad de captura y mantenimiento de la cantidad elevada de atributos y las características dinámicas del proceso de construcción y transformación de las construcciones sin la observancia de gaño equivalente.

Bitácora del trabajo realizado:

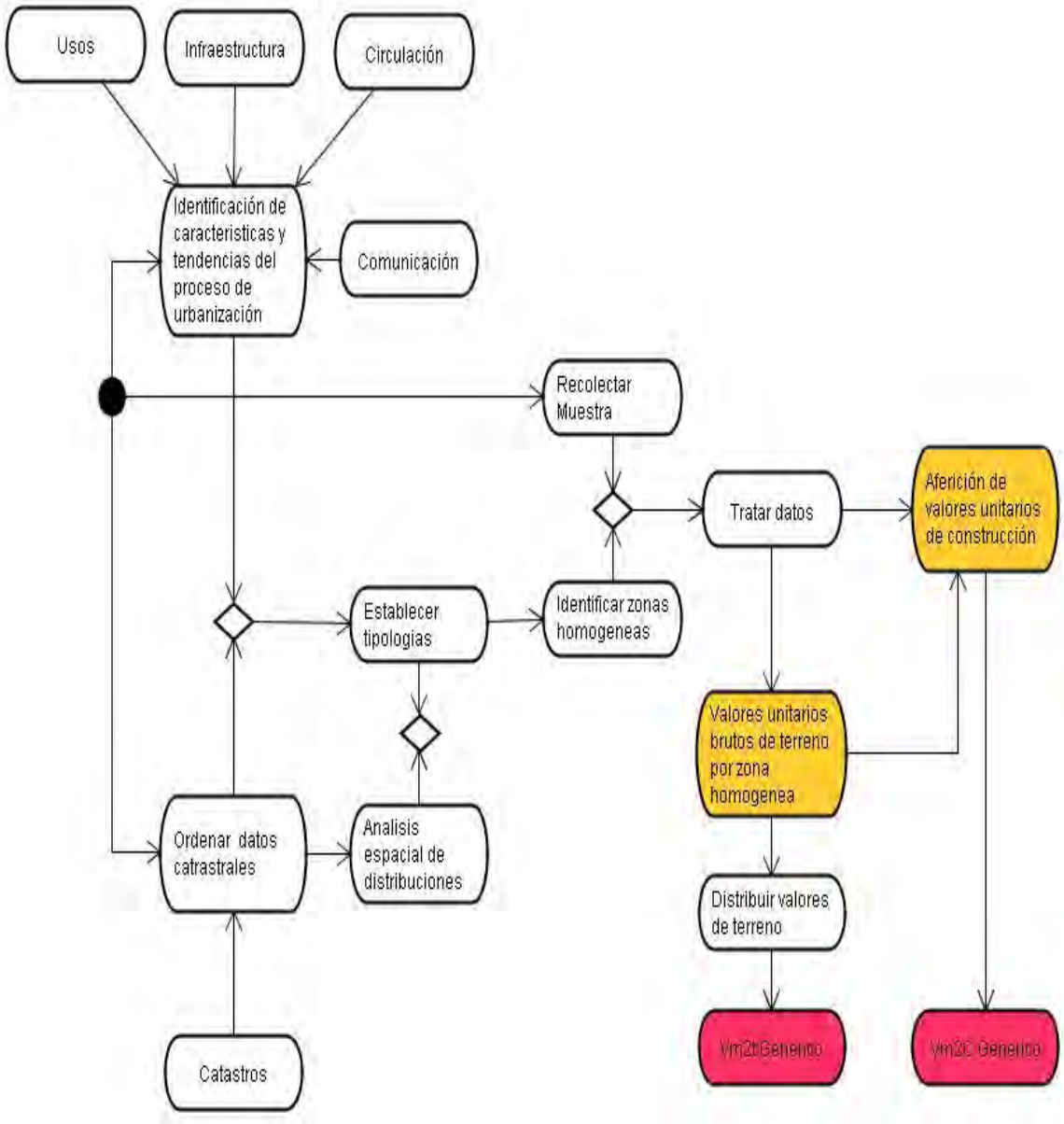
1. Se elaboró un Plan de Trabajo con todas las etapas de la definición de los valores unitarios de terreno y construcción a ser discutida y analizada con los investigadores, fue una de las actividades más importantes del proceso como forma de uniformización de la base operativa y de información.
2. Definición de los limites geográficos y caracterización del mercado fueron una de las actividades que caracterizaron el punto inicial a partir del cual de desarrollaron los demás procesos hasta la definición de los valores unitarios.

Sin adentrar en aspectos operativos de del proceso de definición de los valores unitarios cabe mencionar que se realizaron las siguientes actividades: investigaciones preliminares; aplicación de instrumento para levantamiento de datos inmobiliarios; definición tentativa de zonas

homogéneas; tratamiento matemático para los datos; valores Unitarios Genéricos y su distribución.

La interrelación de las actividades es presentada en el diagrama de la Figura No. 13 a manera de síntesis.

Figura No. 13
Diagrama de actividades con la representación del proceso de obtención de valores genéricos de terreno y construcción



Fuente: elaboración propia, con la utilización de JUDE UML Modeling Tool.

V. PROPUESTA DE MONTAJE TÉCNICO DEL WIKIOBSERVATORIO COMO HERRAMIENTA FUNDAMENTAL DEL ObT PETÉN

Para el estudio que se pretende en la segunda fase (año 2009) dentro del ObT Petén, el estudio de los componentes básicos para un plan de ordenamiento territorial en la principal concentración urbana de Petén es primordial contar con una herramienta de relevamiento de datos y colecta de información, para ello se propone el montaje del WIKIOBSERVATORIO, siempre comprometido y en acorde con las capacidades y compromisos locales, tanto de personal, tecnología como materiales. Los cuales serán aportados principalmente por el CUDEP/USAC.

Con base a ello se expone a continuación lo pertinente a dicha herramienta y el entorno de recuros humanos y tecnologicos que requiere dicho desafío comunicacional e informático. Para lo cual el ObT Petén y su comité local están comprometidos a gestionar apoyos.

5.1 Aspectos institucionales históricos y estrategia de coordinación

En su definición, el proyecto fue concebido bajo una doble intencionalidad: (i) Con una demanda de resultados vinculados al tópico de la investigación; (ii) Con una voluntad de formación de una estructura perenne que por los objetivos establecidos fue diseñada en el modelo de un Observatorio de Valores cuya duración de vida no vinculase con el financiamiento del proyecto.

Esa doble lógica permitió la inscripción del proyecto en una perspectiva institucional cuyo enfoque se ha traducido por:

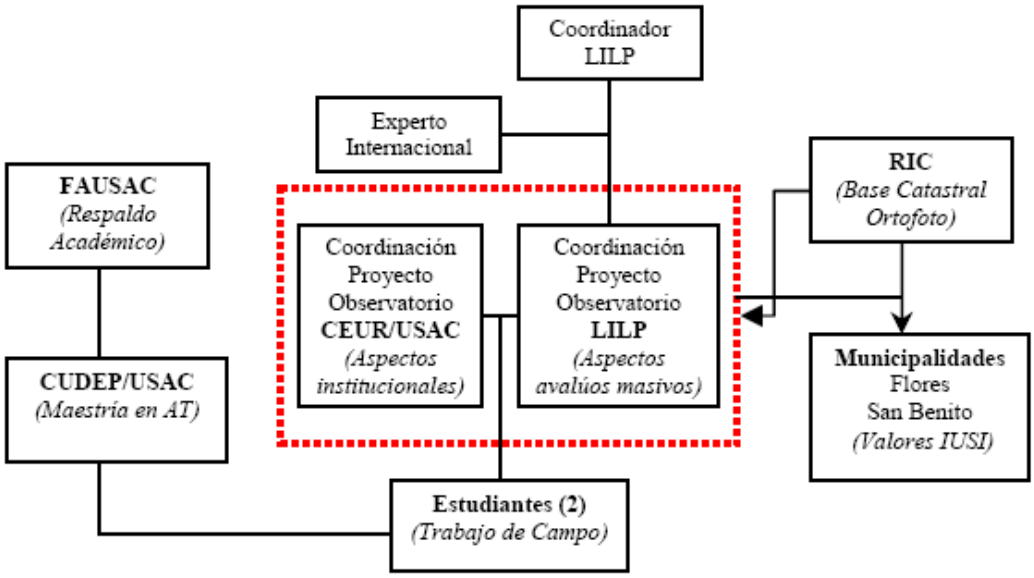
1. La definición de un proyecto complementario de investigación desde el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) de la USAC para la creación de una “sociedad” entre los dos iniciativas. El proyecto esta financiado por parte de la Dirección General de Investigación (DIGI) de la USAC con objetivos complementarios del proyecto de investigación;

2. La inscripción del Observatorio en el seno del sector universitario regional, a través de la firma de un convenio de cooperación entre los proyectos de investigación y el Centro Universitario del Peten (CUDEP). Ese acuerdo permite: a. la apropiación del instrumento por parte del centro universitario para asentar su funcionamiento, b. la movilización del recurso humano estudiantil de los programas de maestrías y licenciatura del CUDEP para apoyar el levantado de datos del observatorio.

3. La sensibilización de las instituciones productoras de información sobre suelo tales como catastro y municipalidades para la actualización de sus datos a través del observatorio.

Actualmente, el proyecto de investigación se enmarca en la siguiente lógica estructural:

Figura No. 14
Estructuración del proyecto de investigación y su relacionamiento institucional



Fuente: elaboración propia.

En esa perspectiva, la voluntad del proyecto apunta hacia la continuidad de las acciones para transformar un proyecto de investigación en una dinámica local universitaria y profesional. La construcción del andamiaje de colaboración institucional pasa también por un programa de "comunicación" del observatorio y de sus virtudes, par crear una identidad propia a la iniciativa, que permita potenciar su funcionamiento. A la fecha, se han establecidos contactos con la comunidad de estudio y actores clave del mercado inmobiliario nacional y local.

Al largo de la definición y desarrollo de la investigación se visitaron instituciones del Estado, entre ellas cabe destacar:

- Registro General de la Propiedad;
- Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia.
- Fondo de Tierras.
- Oficina de Control de Reservas Territoriales.
- Dirección de Catastro y Avaluó de Bienes Inmuebles.
- Comisión Específica para la Integración y Desarrollo del Peten.
- Comisión Extraordinaria de Catastro y Ordenamiento Territorial.
- Comisión de Descentralización y Desarrollo.
- Registro de Información Catastral.
- Comisión de Asuntos Municipales.
- Secretaria de Asuntos Agrarios.
- Otras de menor trascendencia.

Con todas ellas se ha obtenido interactuación efectiva, intercambio de información y datos además de establecer fechas para encuentros recurrentes y determinar informantes clave para entrevistas abiertas y estructuradas. La discusión de temas claves ha permitido desarrollar el diseño preliminar planteado de tal forma que se ha alcanzado un diseño real del observatorio presentado por el acrónimo ObT Petén. La cual se expone a continuación:

- El observatorio tiene una trascendencia intra e inter-urbana, es decir abarca tanto el territorio de los municipios de Flores como el de San Benito. El observatorio rige tanto dinámicas urbanas como rurales. En el marco de este trabajo se concentran esfuerzos de observación y análisis en los instrumentos de temática urbana.

- El observatorio es operado desde y en el seno del Centro Universitario de Peten de la Universidad de San Carlos de Guatemala, en el marco del programa de Administración de Tierras para el Desarrollo Sostenible (pre-grado y postgrado), que cuenta con capacidades humana y material para llevar a cabo las tareas asignadas. El observatorio se vincula estrechamente con las municipalidades de Flores y San Benito, con el Registro de Información Catastral (RIC), Registro General de la Propiedad (RGP), Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas (DICABI) y de manera secundaria con: Instituto Nacional de Estadística, Banco de Desarrollo Rural (Banrural), diversas comisiones especiales del organismo legislativo y los profesionales de la región. Entre cada una de las entidades se han cruzado cartas de intención para la cooperación, a partir de las cuales se han establecido acciones de cooperación, intercambio de datos, información y criterios, asumiendo y cumpliendo los compromisos adquiridos;

- Cada uno de los actores propone la base de datos y conjunto de información en formato estándar que desea intercambiar y socializar por medio del ObT Petén;

- El sistema que operara el observatorio permitirá no solamente la consulta de información por parte de los acores, sino también la capacidad de gestión autónoma por parte de cada uno de ellos. Se cuenta ya con un sitio web propio: - www.observatorioinmobiliariopeten.org

- El observatorio busca gestionar e implementar un sistema integral que permita la recepción, procesamiento, difusión y transferencia de datos e información a través de redes que articulen procesos y agentes internos y externos, mediante el diseño de instrumentos y procedimientos que propician la agregación del valor, la generación de indicadores, la producción y divulgación de información oportuna y confiable para cualificar, sustentar y orientar la toma de decisiones promoción de alianzas estratégicas entre oficina de catastro, oficinas técnicas municipales, ministerio de economía, cámara de la construcción, Universidades, INE, bancos, etc..

5.2 Montaje técnico del Wikiobservatorio

Una de las características del proyecto consiste en la creación de una plataforma de servicios de mapas llamado wikiobservatorio inmobiliario. El concepto se enmarca en la idea de publicación de Información Geográfica colaborativa por parte de ciudadanos, en este caso de los precios de transacciones inmobiliarias. La idea es que paulatinamente, agentes individuales que compran propiedades vayan alimentando una base parcelaria con algunos atributos particulares, siendo el precio uno de ellos.

Diseño del WikiObservatorio *ObT Petén*

El esquema a continuación presenta de manera sintética la propuesta de diseño del Wikiobservatorio, el modelo descansa sobre una plataforma cliente servidor, y responde a las normas OGC para la publicación de datos geográficos por Internet.

El almacén de datos cuenta con informaciones de catastro, ortofotos del área, información cartográfica de base (1:25.000). La idea es de tener usuarios que actúan como “clientes pesados” y que pueden hacer modificaciones a la geometría del parcelario. Los demás usuarios con navegadores solo pueden modificar el atributo precio de la base de datos.

Calificación de Cliente

Por definición, Cliente es el que inicia un requerimiento de servicio. El requerimiento inicial puede convertirse en múltiples requerimientos de trabajo a través de redes LAN ó WAN, todavía, la ubicación de los datos o de las aplicaciones es totalmente transparente para el cliente.

El Puesto de Trabajo o Cliente suele ser una Estación de Trabajo o microcomputador (PC: Computador Personal) conectado a una red, que le permite acceder y gestionar una serie de recursos el cual se perfila como un puesto de trabajo universal. Nos referimos a un microcomputador conectado al sistema de información y en el que se realiza una parte mayoritaria de los procesos.

Debemos destacar que el puesto de trabajo basado en un microcomputador conectado a una red, favorece la flexibilidad y el dinamismo en las organizaciones. Entre otras razones, porque permite modificar la ubicación de los puestos de trabajo, dadas las ventajas de la red.

Tipo de Cliente

- Cliente ligero (Thin client) es una computadora (cliente) en una arquitectura de red clienteservidor que tiene muy poca o ninguna lógica del programa, por lo tanto depende principalmente del servidor central para las tareas de procesamiento. La palabra ligero se refiere a lo pequeña que es la imagen de arranque, quizás no más grande que la requerida para conectar a la red y arrancar un navegador web.
- Los usuarios individuales del WikiObservatorio que modifican los atributos de la base inmobiliaria serán determinados como clientes ligeros.
- Cliente pesado (Tick client), también conocido como cliente rico o cliente grueso, es un cliente que realiza el grueso de las operaciones de procesamiento de datos. Los datos en sí mismos son almacenados en el servidor. En el caso del Wikiobservatorio, las municipalidades, catastro y otras dependencias serán consideradas como clientes pesados, manejado a través del programa GvSIG.

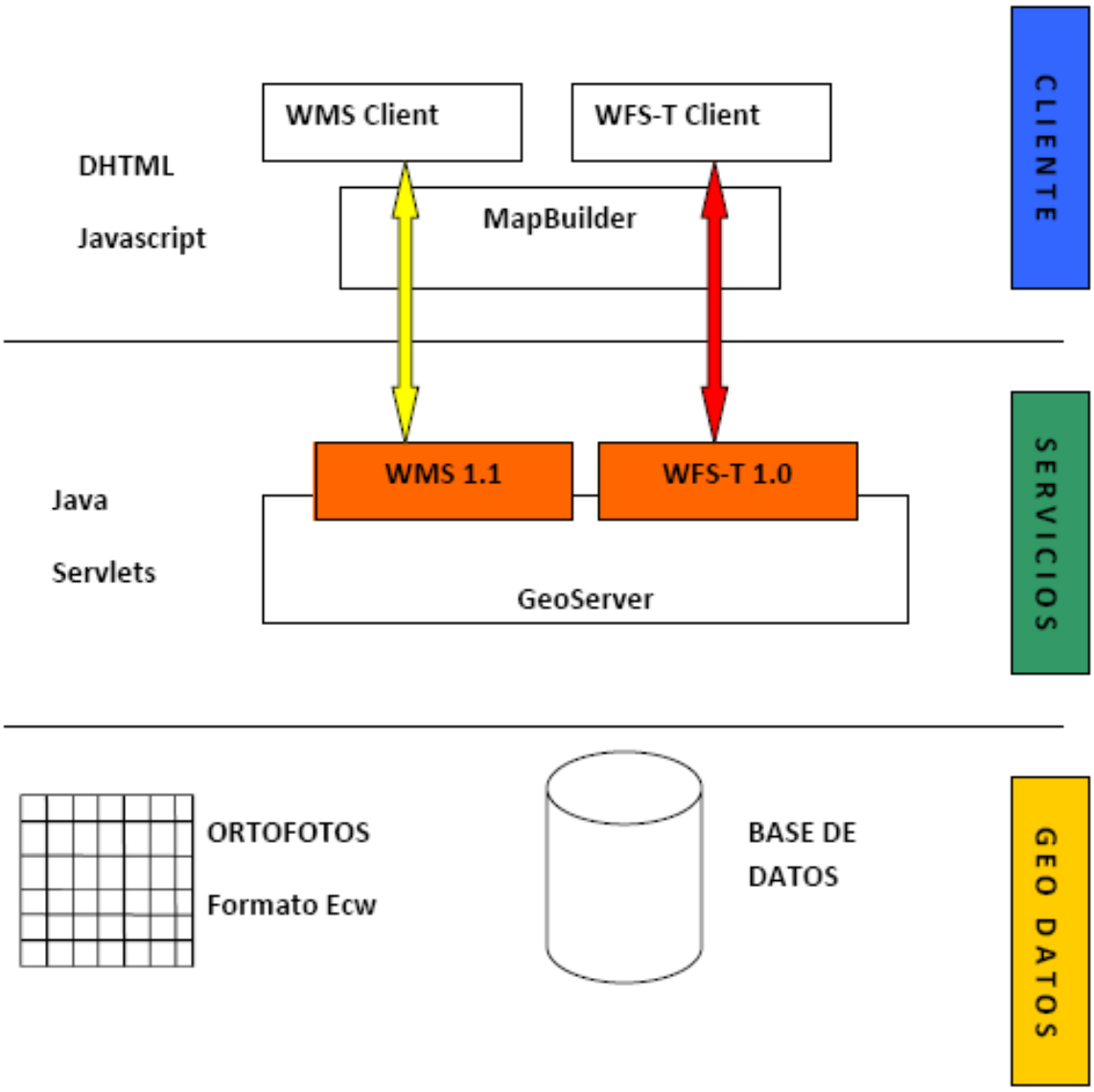
Los clientes realizan generalmente funciones como:

- Manejo de la interfaz de usuario.
- Captura y validación de los datos de entrad
- Generación de consultas e informes sobre las bases de datos.

Arquitectura de la aplicación

La aplicación descansa sobre una geodatabase en Postgre/postgis, geoserver con servicio WMS para visualización, con tile para facilitar la visualización de las ortofotos, y WFS-T para la modificación de la base de datos. Tanto en clientes pesados con GvSIG como en navegador. También con el software OpenLayer y unas librerías javas para el visualizador.

Figura No. 15 Arquitectura de la aplicación



Fuente: elaboración propia.

CONCLUSIONES Y COMENTARIOS

La *Creación de un observatorio de tierras en la principal concentración urbana del departamento de Petén* ha permitido aproximarse a la realidad del mercado inmobiliario de la conurbación constituida por las cabeceras municipales de San Benito y Flores, así como por algunos centros poblados de us jurisdicciones aledaños a las mismas.

Los resultados pueden dividirse en dos:

1. experiencias y métodos probados en un camino investigativo y de generación de conocimiento sobre asentamientos humanos, urbanismo, administración y mercado de tierras y sociología urbana, y cuyas pruebas se sintetizan el diagramas y esquemas que forman parte del contenido de este informe;
2. Los datos e información cualitativa y cuantitativa que se resume en algunas gráficas y en las 4 tipologías expuestas, así como en el cúmulo de anexos.

Al respecto de este según do grupo de resultados vale anotar algunos datos e información relevada mediante el instrumento de muestreo. De los casos de inmuebles muestreados solamente el 48% paga el impuesto único sobre inmuebles, el 84.31% es de tipo urbano, 10% sub-urbano, 1% rur-urbano y 4% rural. El 76% esta localizado en San Benito, el resto en Santa Elena, más el 90% del dominio de los inmuebles es mantenido bajo la forma de propiedad privada y particular, solamente 5% es municipal, 2% copropiedad y 1% religiosa. El 96% permitió la aplicación del instrumento y colaboró con las y los estudiantes de la carrera de trabajo social, agrimensura y administración de tierras del Centro Universitario de Petén de la Universidad de San Carlos.

Con respecto al entorno de los inmuebles muestreados se determinó que un 60% cuenta con áreas verdes o recreativas a menos de seis cuadras, 52% está localizado cerca de grandes proyectos urbanos, 89% de los ocupantes consideran que no están en zona de riesgo, solamente un 9% de los mismos se sabe habitando en área precaria y un 66% considera que no vive lo suficientemente cerca del lago Petén Itzá . Vale aclarar que es determinante en este resultado el especial sitio y situación en donde se encuentra enclavada el área de estudio: parcialmente a orillas del lago Petén Itzá, y con una expansión urbanística relativa, aún poco extendida, por lo que la proximidad o lejanía manifiesta es subjetiva.

Los terrenos muestreados por su parte presentaron áreas superficiales de entre 66 y 2,500mt^2, el predio estadísticamente mediano es de 400mt^2 y el tamaño promedio de 500mt^2, un 29% de los lotes tiene más de 600 mt^2 (el rango modal de área está entre los 200 y los 500mt^2). El 65% está construido y un 22% vacío, 89% tiene forma regular (rectangular), un 17% tiene la parte frontal menor a 8 metros lineales, y la parte trasera o fondo mayor a 40 metros lineales lo detenta el 11% de las parcelas. 75% está sobre una superficie plana, 19% en una inclinada y el resto sobre ondulaciones y pendientes pronunciadas (un 5% se considera ubicado sobre una pendiente mayor del 5%). Un 59% está enclavado a media cuadra, 34% en esquinas y el resto enclavados dentro de la manzana o rodeado de vías públicas. 84% está por encima del nivel de la vía pública, lo cual denota prevención mediante relleno o montaje en pilares ante posible inundaciones, debido a crecidas del lago y a que Petén está en tierras bajas.

En cuanto a las construcciones, 11% tiene menos 25mt^2, 61% tiene entre 25 y 200mt^2 y un 24% tiene más de 200 mt^2 construidos. Destaca esta situación el limitado crecimiento vertical, una incipiente densificación en concordancia con disposición tamaños de lote por arriba de los

200mt². En el 87% se observó una estructura de albañilería, por ejemplo el 44% tiene estructura metálica en los marcos de las ventanas.
Según los resultados 33% presentó un apariencia nueva, 30% renovada, 32% regular y el resto reparándose o mala. El techo predominante es de lámina 77% aproximadamente, el 82% fue construido como casa de residencia, 72% tiene muros de block, 55% no tiene acabados exteriores, el 94% del tipo de construcción es considerado “casa formal”. El piso cerámico predomina en un 51%, la torta de cemento en un 35% el resto es granito, madera o tierra.

En cuanto al uso el 87% es residencial, 10% comercial, 2% institucional y el resto indefinido. Sus ocupantes consideran en un 76% que es “media”, un 13% “alta” y un 11% “baja”. Por lo que estamos según se aprecia ante una ciudad poco precaria, quizás menos desigual en las condiciones habitacionales que el resto del país. En donde el acceso a la tierra habitacional aún es posible para los más pobres o de menores ingresos, pero cuyos valores de oferta y precios de venta revelan alta especulación.

Amanera d conclusión se expone la siguiente figura en la cual se proyectan los valores de la tierrra según los barrios y localizaciones.

Figura No. 16 Valores ponderados de la tierra por barrio en US$/mt², en la principal concentración urbana de Petén.

Fuente: elaboración propia.

Los valores más altos corresponden a inmuebles localizados en la Isla de Flores, a los barrios 3 de abril y la Ermita en San Benito. Los precios más bajos corresponden a los barrios Tercera Lotificación en Flores y 20 de mayo, La Paz y El Trebol en San Benito. Los rangos de valor medio corresponden al barrio Antiguo, villa concepción y Calzada Virgilio Rodríguez macal en Santa Elena Flores, y en San Benito a la colonia Tikal, Vista hermosa, la Paz, Itzá y otros.

REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

Banco de México, Acervos de capital y cuentas consolidadas de la nación: 1950-1967. Banco de México, 1968.

Banco de México, Producto interno bruto y gasto. Cuaderno 1970-1979. Banco de México, México, 1980.

Calva, José Luis, La disputa por la tierra. La reforma del artículo 27 y la nueva ley agraria. Fontamara, México, 1993.

Carrera, Jaime, El estudio de mercado de tierras en Guatemala, Serie Desarrollo Productivo núm. 73. CEPAL, Santiago de Chile, diciembre de 1999.

Carter y Mesbah, “Can market mitigate the exclusionary aspects of rapad agroexport growth?”, World Development, vol. 21, 1993.

Carter y Salgado, “Land market liberalization and the agrarian question in Latin America”, in Alan de Janvry, et al. (eds.), Access to land, rural poverty, and public action, Oxford, Oxford Press University, 2001.

Carter y Zegarra, “Land markets and the perspective of rural poverty: postliberalization policy options”, en Rural poverty in Latin American, ed.

Ramón López y Alberto Valdés, Wahington, EUA, 1997. Concheiro, L. et al., Mercado de tierras en México, UAM-FAO, Roma, Italia.
1995.

de Janvry, A. et al. (eds.), Access to land, rural poverty, and public action, Oxford, Oxford Press University, 2001.

Deininger y Feder, “Land institutions and policy reforms, in de Janvry, A. et al. (eds.), Access to land, rural poverty, and public action, Oxford, Oxford Press University, 2001.

Delahaye, O., Renta y mercado de la tierra agrícola: algunas indicaciones de los casos venezolano y chileno. Disponible en la página electrónica de la FAO. http://www.fao.org/sd/SPdirect/LR96/delahaye.htm1997.

Díaz, M. et al., El marco jurídico e institucional del mercado de arrendamiento de tierras en América Latina. FAO, Roma, Italia. 2002. Versión electrónica disponible en: http://www.fao.org/Regional/LAmerica/prior/desrural/tenencia/pdf/marjuri.pdf

Echeverría Rubén, “Un creciente interés en lograr mercados de tierras rurales más efectivos”, en Políticas Agrícolas: los mercados de tierras rurales en América Latina. REDCAPA, Colombia, 2000.

Edel, Matthew (1975) "Marx's theory of rent: urban applications" Housing and class in Britain Conference of Socialist Economists, London.

Escalante, Roberto, El mercado de tierras en México, Serie Desarrollo Productivo núm. 110. CEPAL, Santiago de Chile, noviembre del 2001. FIRA, Página Electrónica en: http://portal.fira.gob.mx/.

Foladori, Guillermo “El papel del suelo en el desarrollo rural en los últimos 20 años. Reflexiones para América Latina”, en Investigación Económica núm. 202. UNAM, México, octubre-diciembre 1992.

Harvey, David, Los límites del capitalismo y la teoría marxista. FCE, México, D.F. 1990.

Herrera, Adriana, Mercados de tierras en América Latina: su dimensión social, Página Electrónica de la FAO, marzo de 1996.

Kautsky, Karl, La Cuestión Agraria. Progreso, Moscú, 1976.

Lipietz, Alain, El capital y su espacio. Siglo XXI Editores, México, D.F. 1986.

Marx, Carlos, El Capital, Siglo XXI Editores. México, D.F. 1984.

Marx, Carlos, Historia crítica de las teorías de la plusvalía. Brumario, Argentina, 1974.

Muñoz, J., Rural land markets in Latin American: evidence from four case studies (Bolivia, Chile, Honduras and Paraguay), mimeo., Washington, EUA, 1993.

Muñoz, Jorge, Los mercados de tierras rurales en Bolivia, Serie Desarrollo Productivo núm. 61, Santiago de Chile, octubre de 1999.

NAFINSA, La economía mexicana en cifras. NAFINSA, México, 1974.

Palacio Muñoz, Víctor H., La teoría de la renta de la tierra: una propuesta para el caso urbano. UACH-CIESTAAM, México, 2000.

Palacio, Víctor H., Las tierras agrícolas de alta productividad frente al mercado de tierras urbano. 2002. Laberinto (Filosofía, política y economía) Num. 10. octubre. Versión electrónica en: http://laberinto.uma.es/lab10/productividad.htm

Platteau, Jean-Philippe. The free market is not readily transferable : reflections on the links between market, social relations, and moral norms — Namur : Fac. Univ. Notre-Dame de la Paix. Fac. des Sciences Economiques et Sociales, November 1991.

Robles, Mario, Notas para el análisis de la teoría de la renta del suelo en las corrientes marxistas actuales, mimeo, 1987. Ponencia presentada en el Encuentro 1 - Procesos de Valorización del Suelo Urbano. (Seminario "Política y Ciudad"). Fecha: 25, 26 y 27 de junio de 1987.

Salgado, Ramón, coord. 1994. El mercado de tierras en Honduras. Tegucigalpa: Centro de documentación de Honduras, POSCAE-Wisconsin.

Salinas de Gortari, Carlos, Anexo estadístico del sexto informe de gobierno. Presidencia de la República, México, 1994.

Samuelson y Nordhaus, Economía. McGraw Hill, España, 2002.

Secretaría de Programación y Presupuesto, Manual de estadísticas básicas. Sector agropecuario y forestal, tomo II, ed. SPP, México, 1979.

Smolka y Furtado, Recuperación de plusvalías en América Latina: alternativas para el desarrollo urbano. Eurelibros, Chile, 2001.

Stringer y Lambert, A profile of land markets in rural Guatemala. Land Tenure Center, Universidad de Wisconsin, EUA, 1989.

Tejada, Angela y Peralta, Soraya, Mercados de tierras rurales en la República Dominicana, Serie Desarrollo Productivo, núm. 76. CEPAL, Santiago de Chile, mayo del 2000.

Valenzuela, José, "Paul Samuelson sobre el método", en Ensayos sobre teoría económica. UAM, México, D.F. 1992.

Vogelgesang, Frank, "Tierra, mercado y Estado", en Políticas Agrícolas, Número especial.: "Los mercados de tierras rurales en América Latina". REDCAPA, Colombia, 2000.

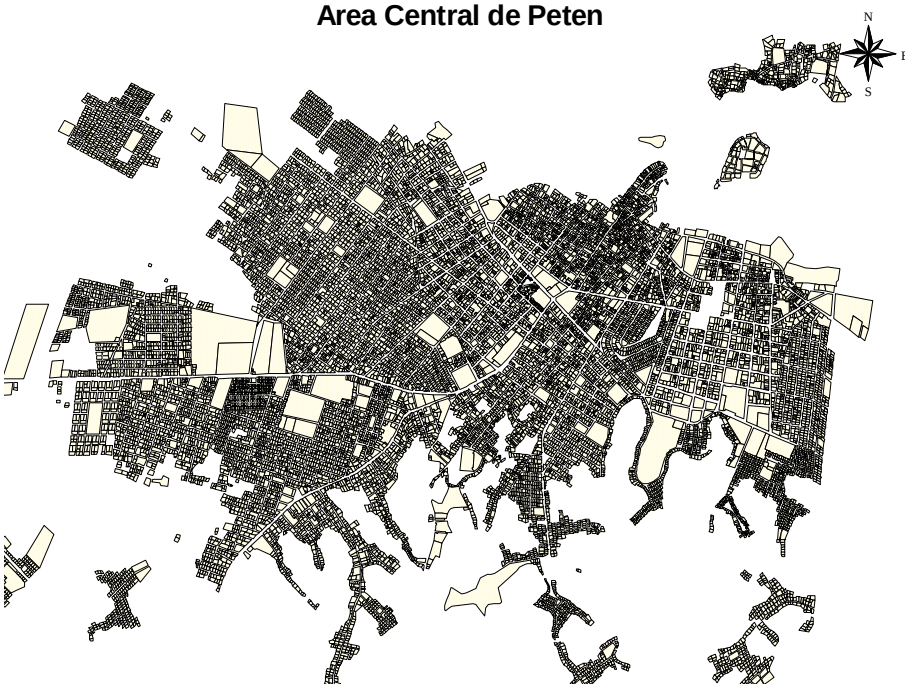
Zedillo Ponce de León, Ernesto, Anexo estadístico del sexto informe de gobierno. Presidencia de la República, México, 2000.

Zegarra Méndez, Eduardo, El mercado de tierras en el Perú, Serie Desarrollo Productivo núm. 63, ed. CEPAL, Santiago de Chile, noviembre de 1999.

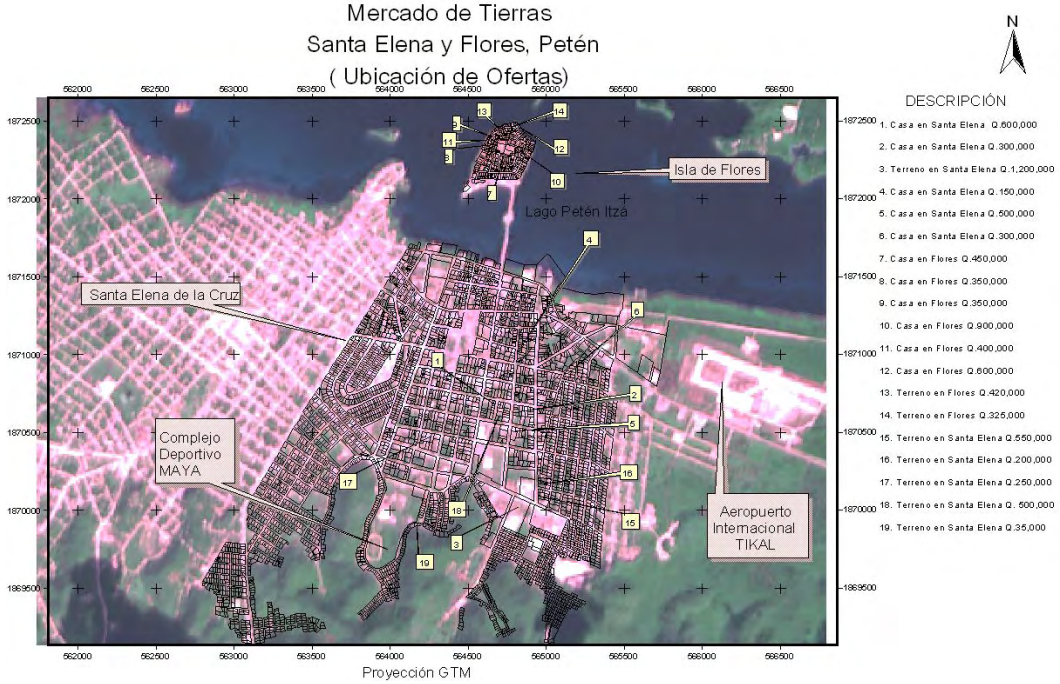
ANEXOS

A.1 Colección de planos e imágenes

Area Central de Peten



Mercado de Tierras
Santa Elena y Flores, Petén
(Ubicación de Ofertas)



Algunas fotografías de autoridades institucionales que participan en el ObT Petén y de ofertas inmobiliarias

A.2 Instrumento para el levantamiento de datos

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Dirección General de Investigación -DIGI-
Centro de Estudios Urbanos y Regionales -CEUR-

Proyecto: "Observatorio de Tierras"

GUÍA DE PREGUNTAS PARA LEVANTAMIENTO DE DATOS: OBSERVACIÓN Y ENTREVISTA

Boleta No.: _____ Fecha de levantamiento: _____
Levantado por: _____

PRESENTACIÓN

La siguiente ficha, propuesta de recolección de información en el marco del proyecto Observatorio de Tierras en el municipio de La Libertad, Petén, es una herramienta que busca recopilar información básica sobre el uso y ocupación del suelo en la cabecera municipal de La Libertad. La data levantada, el análisis y la sistematización de la misma pretenden brindar un panorama general sobre la dinámica territorial, que sirva como insumo de información pública para el ordenamiento y la planificación territorial, para transparentar el mercado de tierras.

Este es un esfuerzo pionero en el país, gracias a la alianza entre la Universidad de San Carlos de Guatemala (USAC) a través del Instituto de Estudios Urbanos y Regionales (IDUR) y el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) de la Dirección General de Investigación (DIGI), el Gobierno Municipal de La Libertad, Petén, y específicamente en los municipios de Santa Elena y La Libertad, en sus áreas urbanas y periurbanas, el cual se une al trabajo de los colectivos de la academia, el gobierno municipal y diversos actores locales, para generar información que permita conocer el estado actual de la tierra, las tendencias y problemas de la ciudad, la planificación territorial y el catastro de las áreas periurbanas, y así poder planificar el futuro.

I. GENERALIDADES

Número de identificación (consecutivo)	Clase de inmueble según base gravable (catastro)	Dirección exacta	Persona que atiende	Persona de referencia del inmueble y parentesco	Anotaciones adicionales
	1. Urbano 4. Rural	Calle o avenida:	1. Propietario 3. Inquilino	1. Propietario 6. Comprador	
¿Tiene título de propiedad?	2. Suburbano 5. Otro		2. Administrador 4. Otro	2. Cónyuge 7. Copropiedad	
1. Sí	3. Rural no catastrado	Número:		3. Hermano/a 8. Religioso	
2. No	Especifique:	Colonia/Barrio/Aldea:	Especifique:	4. Comercial 9. Otro	
Observaciones:		Zona:		5. Comercial Especifique	
		Municipio	Especifique:		
Tenencia de la propiedad	¿Alguna de estas fuentes de referencia?	Valor estimado de la propiedad	Valor de la renta sobre el valor del predio	Acceso	
Finca:				1. Permitido	
Libro:				2. No permitido	
Folio:				3. Verja	

II. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE Y SUS ALREDEDORES

¿Tiene algún tipo de edificación o construcción en el inmueble?	¿Tiene algún tipo de edificación o construcción?	Características del inmueble o sector			Anotaciones adicionales:
1. Sí	1. Sí	¿Calle asfaltada?	¿Acceso de ambulancia?	¿Tiene alcantarillado sanitario?	
2. No	2. No	1. Sí	1. Sí	1. Sí	
Observaciones:	Observaciones:	2. No	2. No	2. No	
		Especifique:	Especifique:	Especifique:	
Uso de la construcción:		¿Tiene alcantarilla (cuneta) en el lote?	¿El acceso al lote es pavimentado?	¿Alumbrado público?	
1. Residencial 5. Agrícola /forestal	1. Bodega	5. Mixto (venta / bodega)	1. Sí	1. Sí	1. Sí
2. Comercial 6. Cultivo /ganadero	2. Venta de servicios	8. Cine/ teatro / discoteca	2. No	2. No	2. No
3. Industrial 9. Otro	3. Venta de bienes	7. Otro	¿Tiene agua entubada?	¿Agua potable?	¿Drenaje?
4. Servicios (oficinas)	4. Banco / financiera		1. Sí	1. Sí	1. Sí
Observaciones:	Observaciones:		2. No	2. No	2. No
			¿Tiene energía eléctrica?	¿Hay colonia/aldea cercana?	Anotaciones:
¿Tiene cerca?	¿Tiene construcción?		1. Sí	1. Sí	1. Sí
1. Sí	1. Sí		2. No	2. No	2. No
2. No	2. No	¿Tiene un rótulo o cartel con el nombre, publicidad, o comercio de la propiedad?	¿Cuenta con servicios cercanos a comercios de la propiedad?	¿Tiene cerca de alambre?	
Observaciones:	Observaciones:	1. Sí	1. Sí	1. Sí	
		2. No	2. No	2. No	
		Especifique:	Especifique:	Especifique:	

III. DATOS DEL SOLAR (TERRENO)

Área del terreno (m²)	Ocupación	Conformación	Topografía	Tipo de vía de acceso a la propiedad	Anotaciones adicionales:
	1. Vacío 5. En construcción	1. En medio de la cuadra 4. Más de dos cuadras que dan a la vía pública	1. Plano 4. Escalonado (pocos niveles)	1. Sobre nivel (por encima de 1.00 metro)	
Frente (metros): Fondo (metros):	2. Baldío 8. Construido	2. Esquina	2. Inclinado 5. Quebrado (muchos niveles)	2. Bajo nivel (debajo de 1.00 metro)	
Construcciones colindantes:	3. En demolición 9. Otro:	3. Esquina de [el inicio o fin de la cuadra] 8. Otro:	3. Ondulado 9. Otro:	Especifique:	
1 2	4. Construcción abandonada	Especifique:	Especifique:	El área está frente del lote o la vía pública?	
3 4	Observaciones:				
Construcciones:	¿Tiene menos de 5.00 metros?	¿Tiene menos de 50.00 metros?	¿Tiene menos de 500.00 metros construidos?	¿Tiene más de menos de 5.00?	
1. Regular	1. Sí	1. Sí	1. Sí	1. Sí	
2. Irregular	2. No	2. No	2. No	2. No	
Especifique:	Especifique:	Especifique:	Especifique:	Especifique:	

IV. DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Total de m² construidos:

Área A (m² construidos):

Área B (m² construidos):

Área C (m² construidos):

Área no estructural (m²):

¿Condominio?
1. Vertical
2. Horizontal
Especifique:

Área de construcción

1. Mayor a 200 m2	3. menor o igual a 25 m2
2. Menor o igual a 200 m2	4. Libre
Especifique:	

¿Está alineado?
1. Sí
2. No
Especifique:

Año de construcción:

Año de renovación:

% de renovación:

Edad aparente (vida probable):

Estructura

1. Procario	4. Hormigón
2. Bodbicria	5. Otro
3. Metálica	
Especifique:	

Marcos de ventana

1. Madera	3. Aluminio
2. Estructura metálica	4. Otro
Especifique:	

Uso

1. Residencial	4. Institucional
2. Comercial	7. Otro
3. Industrial	
Especifique:	

Estado o conservación

1. Nuevo	5. Malo
2. Renovado	6. En ruina
3. Reparaciones	7. Otro
4. Regular	
Especifique:	

Techo o cubierta

1. Mimbre o similar	5. Teja
2. Madera	6. Losa prefabricada
3. Asbesto cemento	7. Losa convencional
4. Lámina	15. Otro
Especifique:	

Total de:

Niveles:		Baños:	
Ambientes:		Cocinas:	
Accesos:		Letrinas:	
Dormitorios:		Sala:	
Estudios:		Comedor:	

Destino

1. Hotel	9. Hospital
2. Cultura (cine /teatro...)	10. Centro comercial
3. Fábrica	11. Deporte
4. Banco	12. Dormitorio
5. Oficina	13. Bodega
6. Apartamento /residencia	14. Estacionamiento
7. Casa/ residencia	15. Otro
8. Taller	
Especifique:	

Muros

1. Bajareque	9. madera
2. Madera rústica	10. Calicanto
3. Lámina	11. Ladrillo/ barro cocido
4. Adobe	12. Block
5. Lepa	13. Concreto
6. Dos hechos varios	14. Vidrio
7. Adobe reforzado	15. Otro
8. Piedra	
Especifique:	

Acabados
1. Sin acabados
2. Acabados
3. De lujo

Tipo

1. Cabecha	4. Casa "formal"
2. Galpón /galera	5. Apartamento
3. Rancho	6. Local
	7. Otro
Especifique:	

Categoría

1. Alto	4. Precario
2. Medio	5. Otro
3. Bajo	
Especifique:	

Piso

1. Tierra	6. Madera
2. Parquet	7. Torta de cemento
3. Granito	8. Plástico
4. Barro cocido	9. Otro
5. Cerámica	
Especifique:	

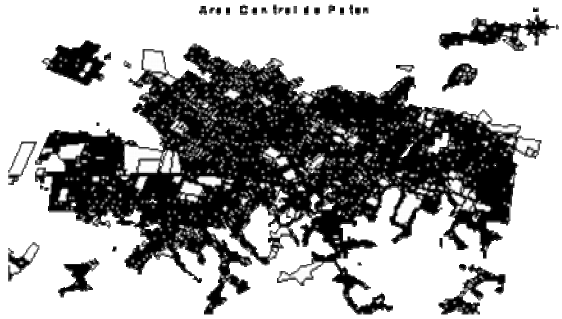
Entrepiso

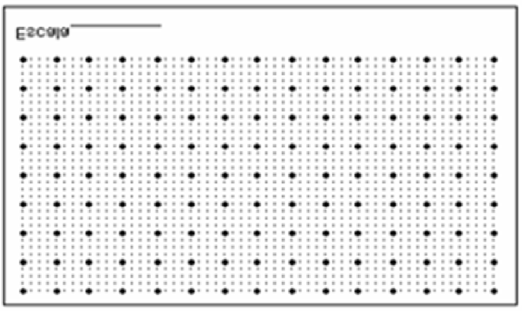
1. Madera	4. Losa convencional
2. Metal	5. Otro
3. Losa prefabricada	
Especifique:	

Anotaciones adicionales:

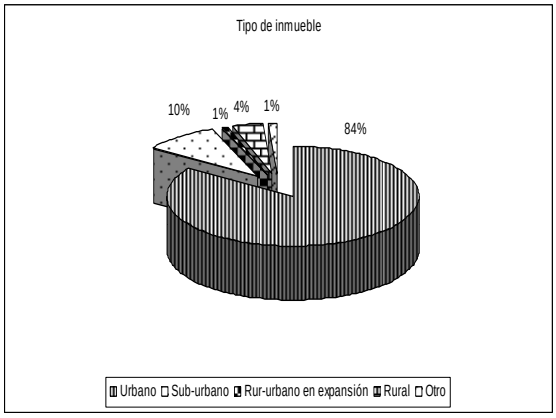
V. CROQUIS DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

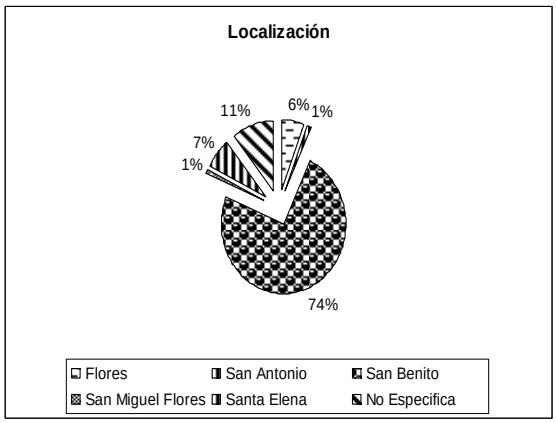
UBICACIÓN	CONSTRUCCIÓN

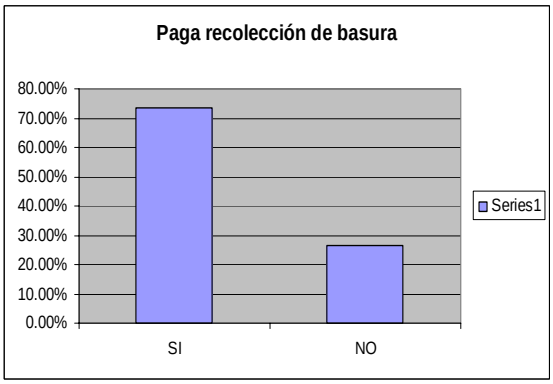


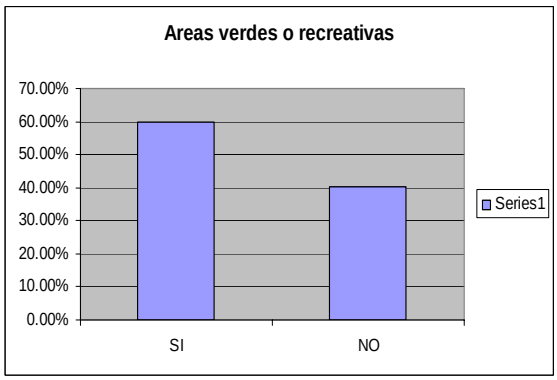


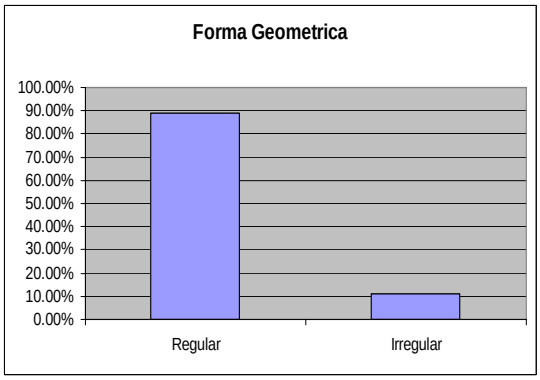
A.3 Algunos cuadros y gráficas preliminares (Fuente: Elaboración propia)

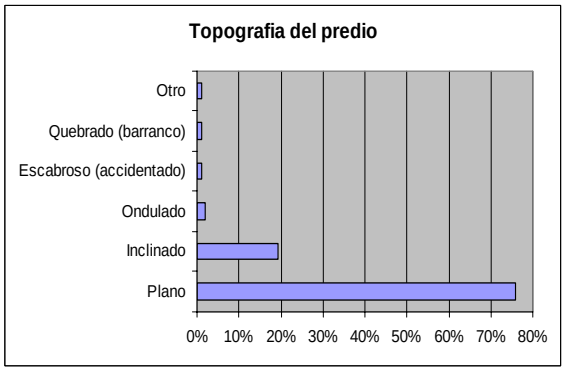


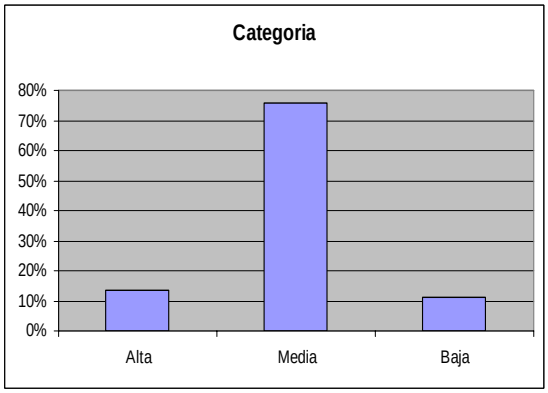


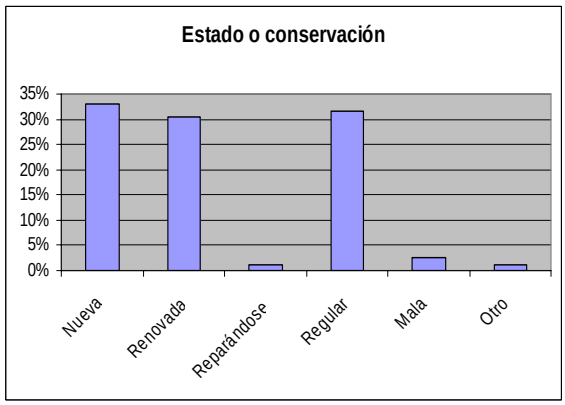


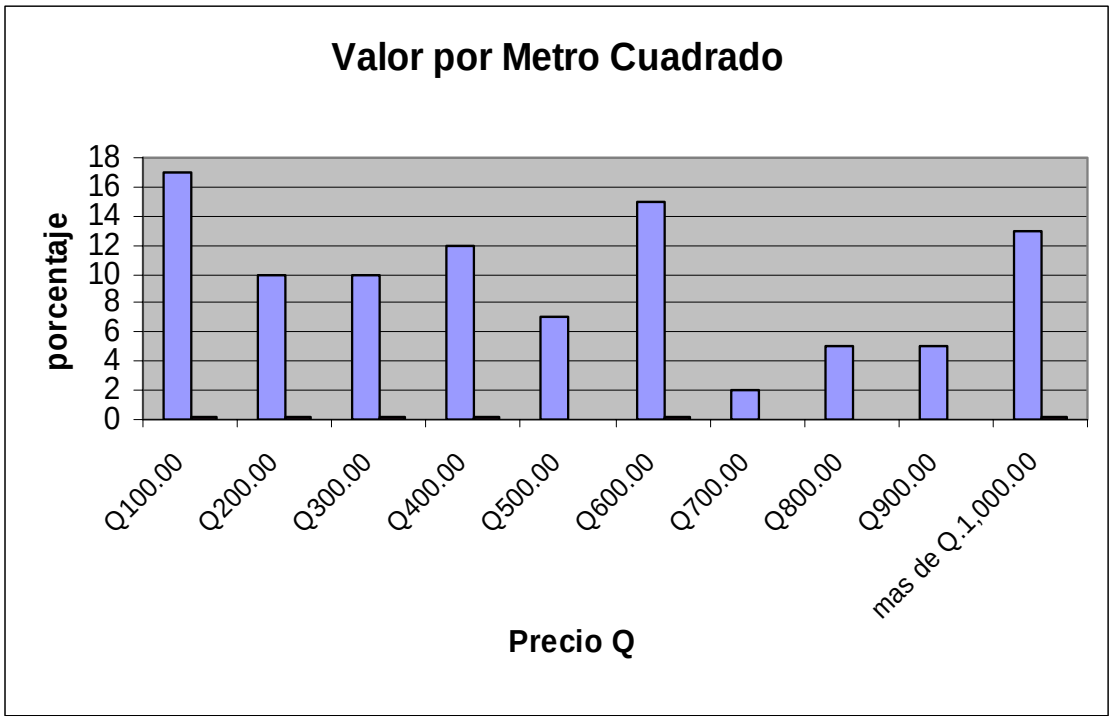


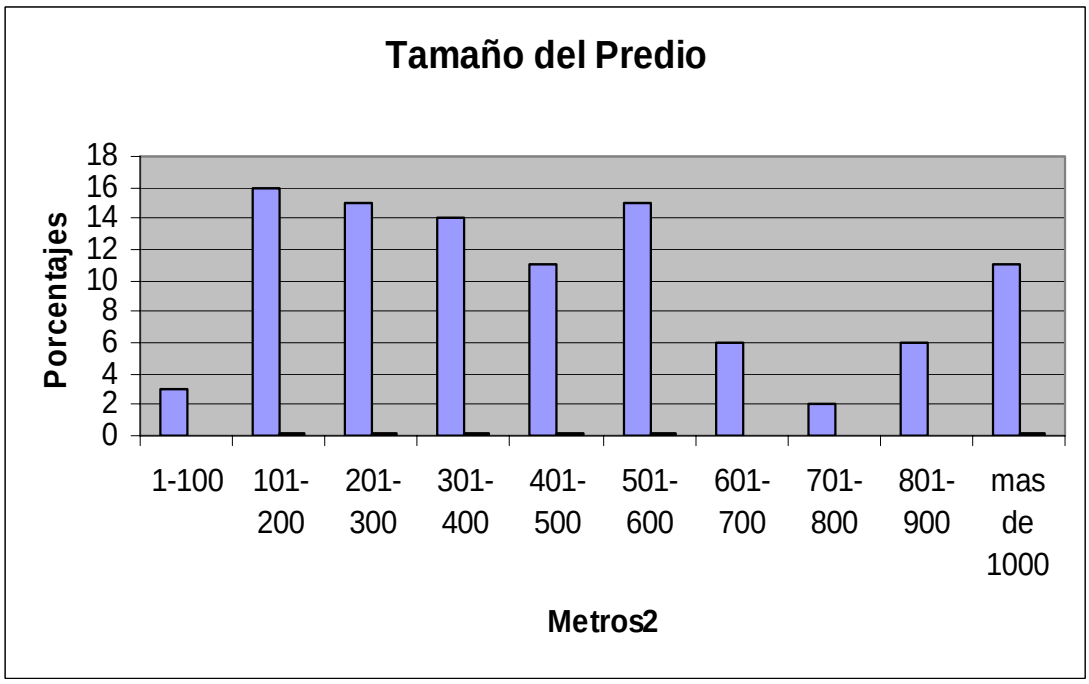









Valor por Metro Cuadrado
porcentaje
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
Q100.00
Q200.00
Q300.00
Q400.00
Q500.00
Q600.00
Q700.00
Q800.00
Q900.00
mas de Q.1,000.00
Precio Q


Tamaño del Predio
Porcentajes
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
1-100
101-200
201-300
301-400
401-500
501-600
601-700
701-800
801-900
mas de 1000
Metros2

A.4 Sitio Web

http://www.observatorioinmobiliariopeten.org/

Copyright © 2008. Observatorio Inmobiliario, Departamento del Petén, Guatemala, C. A.