

LA DEUDA INVISIBLE: FINANZAS MUNICIPALES Y AGROINDUSTRIA.

UNA OPORTUNIDAD PARA FORTALECER LA
RECAUDACIÓN Y EL DESARROLLO LOCAL

Casos: San Luis, Peten; Chisec, Alta Verapaz y
Santo Domingo Suchitepéquez,
Suchitepéquez

Presentado por GEOMATYCA



GUATEMALA
JULIO, 2026



Elaborado por:

GEOMATYCA.

Profesionales de la Geoinformación.

6a. Avenida 20-25, Zona 10. Oficina 3-42.

Edificio Plaza Marítima.

Ciudad de Guatemala.

Teléfono: 4870-4531.

e-mail: infogeomatyca@gmail.com

www.geomatyca.com

Contenido

1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	VALORES FISCALES DE LAS FINCAS PALMERAS Y DE CULTIVOS AGROINDUSTRIALES	5
2.1	Metodología.....	5
2.2	Marco de territorialidad para la gestión del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) en los municipios de Chisec, San Luis y Santo Domingo Suchitepéquez	18
2.3	Análisis Comparativo y Crítico de la Base Imponible del IUSI por Municipalidad (2024)	20
2.4	Sobre el valor de la tierra rústica en los tres municipios sujetos a estudio.....	1
2.5	Tasas imponibles para cobro y nivel de avalúo de los inmuebles en los tres municipios	21
2.6	Potencial de recaudación actual de la extensión territorial con uso y ocupación para la producción de Palma aceitera y otros cultivos agroindustriales.....	26
2.7	Determinación del índice de desempeño del Impuesto único Sobre Inmuebles (IUSI) en los tres municipios tres municipios sujetos a estudio.....	33
3.	TÁCTICA INTEGRAL PARA LA OPTIMIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES (IUSI) EN LOS MUNICIPIOS DE SANTO DOMINGO SUCHITEPÉQUEZ, CHISEC ALTA VERAPAZ Y SAN LUIS PETÉN	40
3.1	Consideraciones generales e integradoras sobre el Desempeño del IUSI de la municipalidad.....	40
4.	HOJA DE RUTA TÉCNICA PARA LA MEJORA DE LA GESTIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES (IUSI) EN LOS MUNICIPIOS DE SANTO DOMINGO SUCHITEPÉQUEZ, CHISEC ALTA VERAPAZ Y SAN LUIS PETÉN	42
4.1	Objetivo General de la Ruta Técnica.....	42
4.2	Fase 1: Preparación y Socialización de la Evaluación de Desempeño	42
4.3	Fase 2: Desarrollo y Disposición de Tecnologías de la Información	44
4.4	Fase 3: Fortalecimiento Legal y Recaudación	45
4.5	Fase 4: Monitoreo y Sostenibilidad - Actividad Transversal y Permanente.....	46
4.6	Evaluación y Mitigación de Riesgos, Conflictos e Impugnaciones - Actividad Transversal y Permanente	47
4.7	Marco de Medición Ampliada y Beneficios	48
4.8	Beneficios de una Medición Ampliada.....	49
4.9	Conclusión General	49
5.	CONCLUSIÓN	50
	BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.....	52

LA DEUDA INVISIBLE: FINANZAS MUNICIPALES Y AGROINDUSTRIA. UNA OPORTUNIDAD PARA FORTALECER LA RECAUDACIÓN Y EL DESARROLLO LOCAL

(Casos: San Luis, Peten; Chisec, Alta Verapaz y Santo Domingo Suchitepéquez, Suchitepéquez)

1. INTRODUCCIÓN

El Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) es una de las principales herramientas de financiamiento para los municipios en Guatemala, garantizando ingresos que permiten mejorar la infraestructura, los servicios públicos y la planificación territorial. Sin embargo, en muchos municipios con alta actividad agroindustrial, la falta de actualización catastral, la debilidad en los mecanismos de fiscalización y la ausencia de metodologías estandarizadas para la valoración inmobiliaria han limitado la capacidad de recaudación del impuesto.

En este contexto, el presente estudio tiene como objetivo **fortalecer la gestión del IUSI en municipios estratégicos de la Franja Transversal del Norte**, donde la expansión de monocultivos como la palma aceitera ha generado dinámicas territoriales que requieren una actualización y optimización del sistema tributario municipal. A partir de un enfoque técnico y aplicado, el proyecto busca mejorar la **recopilación y análisis de información catastral y fiscal**, estandarizar la valuación inmobiliaria con base en metodologías oficiales y fortalecer las capacidades municipales para garantizar una administración eficiente del impuesto.

La metodología propuesta contempla tres fases clave: un **diagnóstico territorial y levantamiento de información catastral y fiscal**, la **implementación de herramientas de análisis y actualización del IUSI**, y la **generación de recomendaciones estratégicas para la sostenibilidad del sistema tributario municipal**. Esta consultoría también establecerá un marco de trabajo que permitirá a los municipios fortalecer su autonomía financiera y mejorar la equidad en la distribución de cargas fiscales.

Con esta iniciativa, se espera que los municipios beneficiados logren **una mayor eficiencia en la recaudación del IUSI**, asegurando que los ingresos fiscales reflejen con mayor precisión la realidad territorial y sean utilizados estratégicamente para el desarrollo local. Este esfuerzo no solo fortalecerá la administración municipal, sino que también contribuirá a consolidar un modelo replicable que pueda ser implementado en otros municipios con características similares.

2. VALORES FISCALES DE LAS FINCAS PALMERAS Y DE CULTIVOS AGROINDUSTRIALES

2.1 Metodología

Este apartado tiene como propósito proporcionar información oficial, y elementos técnicos que contribuyan a alimentar e iniciar la construcción de un catastro y registro inmobiliario municipal georreferenciado, que enriquezca y mejore la disposición de información catastral contenida en Servicios GL, herramienta y aplicación que dispone a favor de todas las municipalidades, la Dirección de Apoyo al fortalecimiento de la Finanzas Municipales del Ministerio de Finanzas Públicas (DAFFIM/MINFIN) para automatizar el control de pago de servicios, arbitrios, tasas impuestos a cargo de las administraciones ediles de Guatemala.¹

El catastro en mejora y construcción está enfocado, para el caso de las tres municipalidades objeto y sujeto de estudio en los inmuebles propiedad o en posesión de empresas que los ocupan y le dan uso para cultivo de palma aceitera o cultivos agroindustriales que operan en los municipios de Chisec (Alta Verapaz), San Luis (Petén) y de Santo Domingo Suchitepéquez (Suchitepéquez) con el objeto de mejorar la gestión del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), optimizando el cobro, haciendo más eficiente su valuación, de tal manera que en los tres municipios dicho impuesto predial o sobre la propiedad inmueble, contribuya a mayor inversión social en las comunidades afectadas por la expansión de los monocultivos aceitero o agroindustriales presentes en cada territorio.

Para avanzar en el establecimiento de valores fiscales de fincas palmeras y de cultivos agroindustriales es necesario cumplir con las actividades y metodología que se describe en el siguiente cuadro:

Actividades	Metodología básica	Resultados esperados
Elaboración de un estimado del valor de mercado y catastral; y estimación de la	Aproximación a valores de mercado de inmuebles y su tasación fiscal con base en: i) sondeo de valores de oferta de mercado según los usos	Se han establecido valores de inmuebles que sirven de referencia para una mejor valuación fiscal de los

¹ Servicios GL es un sistema informático proporcionado por el Ministerio de Finanzas Públicas de Guatemala, diseñado para ayudar a las municipalidades a gestionar y recaudar ingresos por servicios públicos. Este sistema permite a las municipalidades llevar un control efectivo de sus ingresos, incluyendo impuestos, tasas y arbitrios, y facilita el cobro de servicios en línea. Además, ofrece herramientas para generar estados de cuenta y reportes, mejorando la transparencia y la recaudación municipal.

recaudación fiscal posible.	de la tierra, intensidad de la misma y localización de ofertas; ii) aplicación del manual de valuación de bienes inmuebles vigente. Para estimar el potencial de recaudación del IUSI se establecerá el índice de desempeño de este impuesto predial; aplicando el modelo de Kelly (2000) que Claudia De Cesare (2004a) ha perfeccionado.	mismos. Se conoce con base en evidencia empírica el índice de desempeño del Impuesto único sobre Inmuebles (IUSI) en cada municipio.
Recopilación de información catastral obtenida de DICABI, RIC si el municipio ha sido declarado zona en proceso catastral, y catastro-IUSI de cada Municipalidad, y de las propias empresas, para hacer análisis comparativo e identificar carencias legales.	Examen de las estructuras no formales (comunal, indígena, otras) de tenencia de la tierra en cada municipio para compararlas con el régimen de tenencia formal de la actividad No. 1.	Caracterización de situaciones en que la tenencia de la tierra puede representar un tema de interés y donde las posibilidades de conflicto por uso o tenencia son considerables, identificando los vacíos legales para gestionarlos con el objeto de proponer algunos lineamientos de transformación y cambio hacia una situación de menor conflictividad o controversia, es decir de acuerdo y consenso.
Elaboración de una hoja de ruta técnica y política para la gestión y manejo del Impuesto Único sobre Inmuebles en cada municipalidad que permita la puesta en marcha de un pacto fiscal local. Todo ello a	Determinación de las capacidades institucionales de cada Municipalidad objeto y sujeto de estudio para la gestión y administración del IUSI.	Se dispone de una propuesta técnica, administrativa para la mejor gestión y desempeño del Impuesto único sobre inmuebles.

partir de la información institucional existente.		
---	--	--

En este apartado se presenta una estimación del valor fiscal, y hoja de ruta técnica para la gestión del IUSI, ambos se resumen de manera ejecutiva. Para su formulación se tomó en cuenta el marco legal del IUSI y de la valuación inmobiliaria, los resultados derivados del análisis de indicadores técnicos, políticos y financieros, en el marco de los alcances y limitaciones de las herramientas utilizadas. A partir de lo cual se formularon recomendaciones para implementar la propuesta.

Es menester indicar que, para construir el presente producto, se aplicó de manera creativa y adecuada, la “Metodología para establecimiento de zonas homogéneas (físicas y económicas)” elaborada por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) del Ministerio de Finanzas Públicas (MINFIN), asimismo se observó el Manual de Valuación Inmobiliaria (DICABI- MINFIN, 2006). Su aplicación se realizó conforme la información y los recursos brindados por cada municipalidad visitada y a la cual se le inquirieron datos e información catastral y de cobro del IUSI.

2.1.1 De los resultados esperados:

La estimación de valor fiscal de las fincas palmeras en tres municipios sujetos de estudio (Chisec, San Luis Petén y Santo Domingo Suchitepéquez) se cumplió con base al dato de extensión de uso actual del suelo, y a la propuesta de un valor de base inmobiliaria que es producto concreto del sondeo de valor de fincas rústicas dedicadas al cultivo de palma aceite y cultivos agroindustriales en sendas jurisdicciones. Los resultados para cada municipio se confrontaron con la información brindada por la Dirección de Control Territorial de la Municipalidad de Chisec, la Dirección de Catastro/Unidad IUSI de Santo Domingo Suchitepéquez, y de Control Territorial y oficina de IUSI de la municipalidad de San Luis Petén.

Cada entidad edilicia y el personal responsable de catastro y IUSI facilitó información y datos requeridos sobre el padrón inmobiliario de Servicios GL que fue levantado en las visitas in situ, vía telefónica y por otros medios de comunicación electrónica realizados por el equipo consultor.

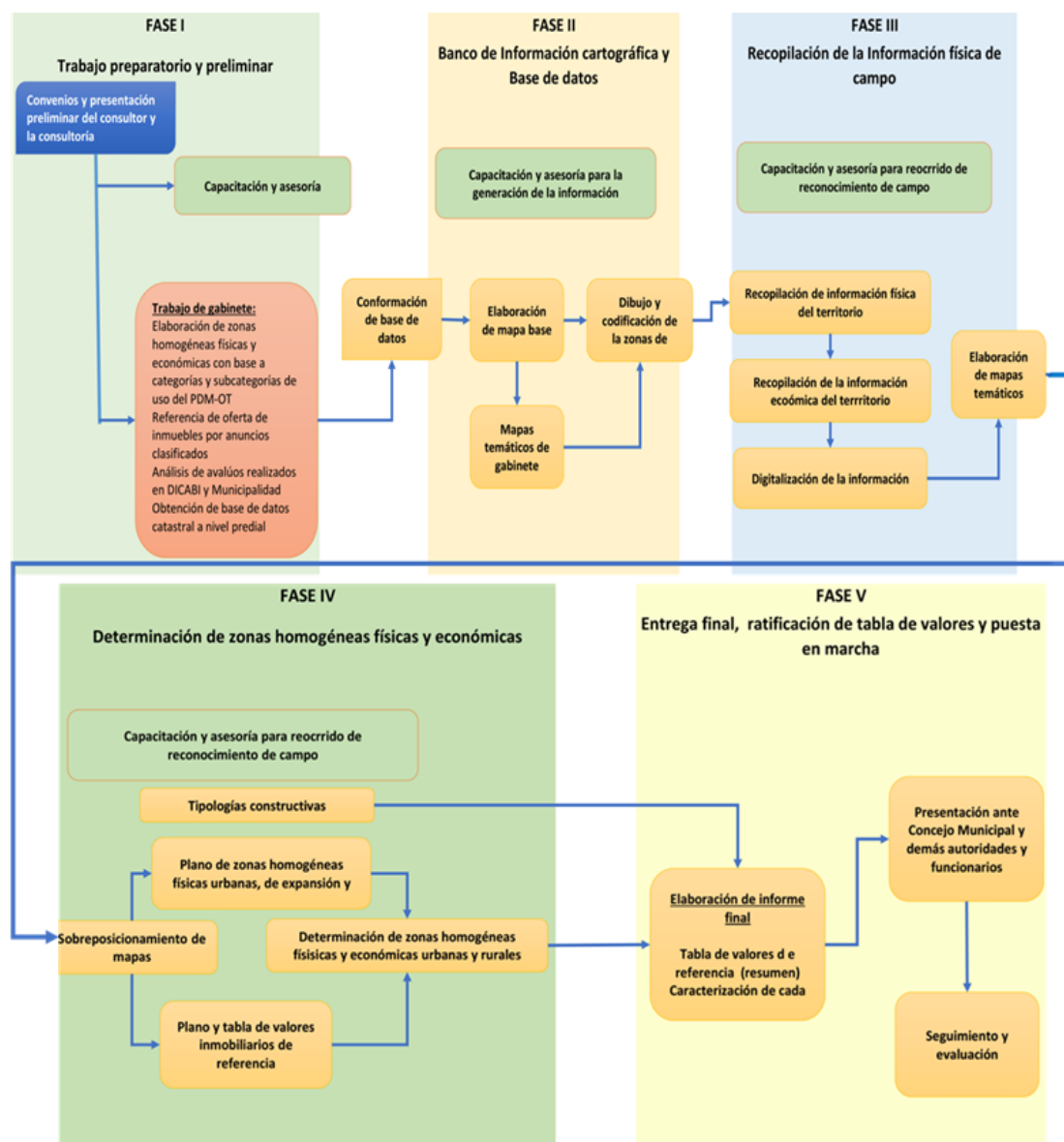
Para determinar el valor base por metro cuadrado de terreno, se dispuso de manera indirecta de las áreas de las fincas y su localización, se establecieron valores unitarios por metro cuadrado para aplicación general, lo cual de acuerdo con el manual de procedimientos para elaboración de zonas homogéneas implica realizar acciones operativas que conllevan actividades tácticas, entre ellas las siguientes:

- Recorridos de campo

- Utilización de planimetría de referencia
- Definición de variables para definición de valores de referencia, de acuerdo con características físicas del área de ubicación
- Procedimientos para investigación
- Métodos de cálculo para establecimiento de valores unitarios finales
- Establecimiento de valores de referencia, de la tierra y cultivos, en las áreas palmeras y de cultivos agroindustriales, para ser aplicados de manera homogénea y equitativa a cada predio; y
- Avalúos de prueba

En este caso se cubrieron de manera creativa y de acuerdo con las limitaciones de recursos y de información y datos, las 5 fases con sus respectivas actividades, según puede apreciarse en el Flujograma de la Metodología que se expone a continuación.

Gráfica 1. Flujograma de la Metodología a implementar



Fuente: Palma, 2020. Con base en DICABI, 2107

Para cumplir con las fases de la I a la III se realizó una visita de trabajo de campo a cada uno de los tres municipios. Se realizaron entrevistas para conocer la dinámica de trabajo en la gestión del IUSI, la estructura y capacidad institucional en materia de catastro y administración descentralizada del IUSI, así como la calidad y disposición del recurso humano, equipo de medición y tecnología para el control y registro inmobiliario y territorial.

El trabajo de campo también incluyó la observación directa y el requerimiento de información y bases de datos de los registros inmobiliarios y de la recaudación del impuesto predial municipalizado o descentralizado (IUSI).

Se dispone, por tanto, de una base de datos de todos los inmuebles contenidos en el registro IUSI de Servicios GL, para cada uno de los tres municipios, con restricción de todo dato que es considerado sensible para los contribuyentes.

El trabajo de campo incluyó un sondeo directo e indirecto sobre los valores de oferta de compraventa de tierra rústica cultivable o cultivada, en algunos casos con los cultivos de interés (palma aceitera, caña de azúcar, banano o plátano) y en entrevista con al menos un corredor de bienes raíces local o conocedores de precios de venta de inmuebles. Esto cubrió de manera alternativa las fases III y IV, a partir de lo cual es posible aproximarse a establecer valores de base inmobiliaria con base en referenciales, que podrán a su vez agruparse por zonas de homogeneidad física y de valor económico.

Figura 2. Metodología a implementar para determinar valores base de referencia comercial.



Fuente: Elaboración propia, 2025.

2.1.2 Método de identificación de fincas palmeras

El proceso de identificación de las fincas palmeras o de cultivos agroindustriales inicia con la elaboración de los mapas de Cobertura y Uso del Suelo de cada municipio, los cuales se elaboraron mediante varios procesos que involucran software de Sistemas de Información Geográfica (SIG) de código libre (Open Source) QGis® v3.10, clasificado e interpretado por medio de imágenes satelitales de alta resolución del año 2019, obtenidas de plataformas de acceso libre como los Web Map Services (WMS); este mapa da el panorama actual de la extensión del cultivo de palma en Chisec y San Luis Petén, y de palma y agroindustriales en Santo Domingo Suchitepéquez.

Para lo antes señalado fue aplicado un método indirecto de foto gravimetría que, en el contexto de determinar predios rurales, implicó, el uso de imágenes y técnicas de foto gravimetría para generar modelos 3D del terreno y, posteriormente, medir las características de los predios a partir de estos modelos. La gravimetría permitió corregir las deformaciones del terreno y asegurar cierto grado de aproximación a las medidas de extensión.

Coberturas y usos de suelo en Chisec

Tabla 1. Principales usos agroindustriales del suelo, y cobertura de bosque en el municipio de Chisec, en los años 2003, 2010, 2020, y 2024. Por hectárea

Producto	2003 (ha)	2010 (ha)	2020 (ha)	2024 (ha*)
Bosque latifoliado	30,750.21	40,140.323	31,080.173	31,397.479
Granos básicos	15,845.25	17,999.865	20,533.633	19,039.248
Palma de aceite	0.0 0	0.0 0	6,969.136	7,667.169
Cardamomo	2,408.95	8,482.255	2,448.505	2,447.596
Hule	118.84	204.648	425.493	425.749
Agroindustria	0.0 0	0.0 0	45.81 7	45.80 0

Fuente: Elaboración propia en base a GIMBUT y MAGA

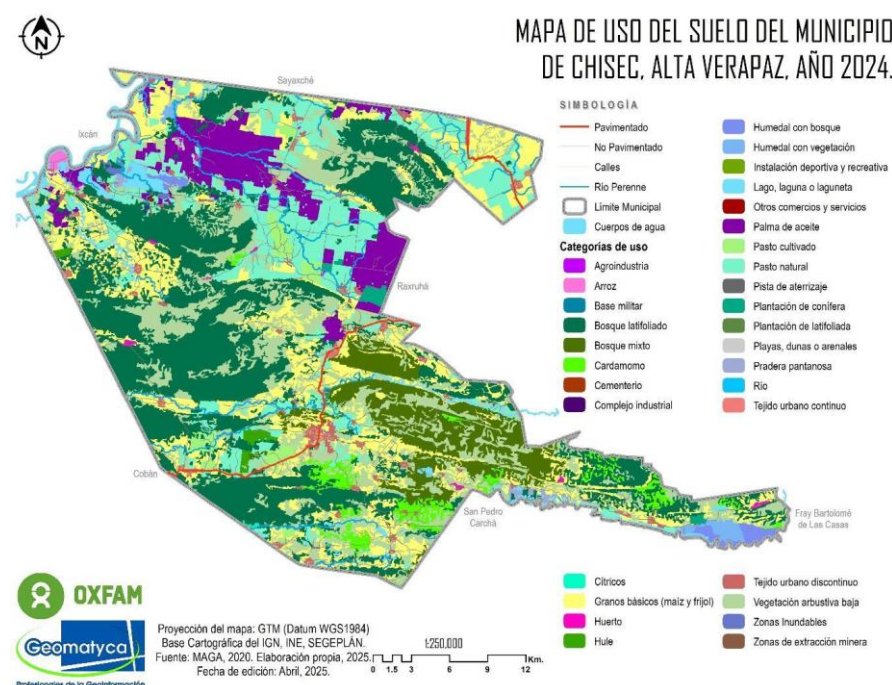
Entre 2003 y 2024, el municipio de Chisec experimenta una transformación territorial profunda, pasando de un paisaje dominado por bosque latifoliado y agricultura de subsistencia hacia un mosaico crecientemente agroindustrial. En 2003, el territorio estaba estructurado principalmente por bosque (30,750 ha) y granos básicos (15,845 ha). En tanto, para 2010, aunque el bosque aparece incrementado –por ajustes metodológicos–, la expansión de cultivos comerciales —especialmente el cardamomo, que supera las 8,400 ha— marca el inicio de un proceso de reconfiguración productiva hacia la exportación.

El quiebre más significativo ocurre hacia 2020, cuando la palma de aceite irrumpe con fuerza, alcanzando casi 7,000 ha. Este cambio señala el avance de un modelo agroindustrial intensivo. Paralelamente, el cultivo de hule se consolida y el cardamomo presenta una caída. Aunque los granos básicos aumentan hasta más de 20,500 ha, reflejando la persistencia de la agricultura de subsistencia, su crecimiento ocurre en un contexto de competencia creciente por tierra, lo que incrementa la vulnerabilidad alimentaria de las comunidades.

Para 2024, la palma continúa expandiéndose (7,667 ha) y el bosque latifoliado se estabiliza sin recuperar niveles previos, evidenciando fragmentación y presión sobre ecosistemas clave.

A partir de los datos disponibles, se identifica una superficie total de aproximadamente 1,098.63 km², distribuida entre diferentes tipos de cobertura vegetal, uso agrícola, zonas urbanas e infraestructuras especializadas.

Mapa 1. Cobertura Vegetal y Uso del Suelo 2024 del municipio de Chisec, Alta Verapaz.



Fuente: Elaboración propia en base a GIMBUT, 2025.

Adicional a lo analizado sobre las principales agroindustrias en Chisec, la presencia de vegetación arbustiva baja (matorrales y guamiles) ocupa un 18.31%, lo que podría sugerir procesos de sucesión secundaria o áreas sujetas a presiones de cambio de uso del suelo, particularmente hacia usos agrícolas extensivos o actividades de subsistencia. Los cuerpos de agua y zonas húmedas, incluyendo ríos, lagunas, humedales con vegetación y praderas pantanosas, en conjunto suman aproximadamente 2.67% del territorio, subrayando la importancia ecológica e hídrica del municipio. Estas áreas son clave para la recarga de acuíferos, conservación de especies endémicas y servicios ecosistémicos asociados a la seguridad hídrica local y regional.

Coberturas y usos de suelo en San Luis, Petén.

El territorio de San Luis presenta, entre 2003 y 2024, un proceso de transformación profunda marcado por la reducción progresiva de bosques, la expansión agropecuaria y la consolidación de cultivos comerciales y agroindustriales, en un contexto donde la presión sobre los recursos naturales y las comunidades se intensifica.

En 2003, el municipio mostraba una fuerte dominancia de bosque latifoliado (99,498 ha) y una presencia significativa de arbustos/matorrales (56,469 ha), lo que indica un paisaje aun altamente naturalizado. A esto se sumaban amplias zonas de pastos naturales (40,531 ha) y una base agrícola tradicional centrada en granos básicos (30,737 ha). Los cultivos comerciales como palma, cardamomo, cacao o hule prácticamente no existían, lo que refleja un modelo productivo predominantemente campesino y de baja intensificación agroindustrial.

Hacia 2010, se observa un cambio estructural con la irrupción del pasto cultivado (54,526 ha), que se convierte en uno de los usos más extensos del municipio, señalando una expansión significativa de la ganadería, probablemente extensiva. Simultáneamente, los granos básicos casi se duplican (47,391 ha) y aparece la palma de aceite (2,798 ha), lo que marca el inicio del tránsito hacia una economía más orientada al mercado. Esta diversificación coincide con la reducción abrupta de los pastos naturales y de los matorrales, evidenciando una sustitución acelerada de coberturas vegetales por usos productivos.

Para 2020, los cambios son aún más evidentes: el bosque latifoliado cae drásticamente a 55,947 ha, casi la mitad del valor de 2003, confirmando un proceso sostenido de pérdida de cobertura forestal. La palma de aceite continúa su expansión hasta 9,063 ha, consolidándose como un cultivo estratégico en la región. La agricultura de subsistencia muestra señales de tensión: aunque los granos básicos siguen siendo relevantes (39,005 ha), disminuyen respecto a 2010. Paralelamente, surgen nuevos cultivos comerciales como rambután, cacao y piña, y se incrementa la producción hidrobiológica, lo que evidencia una mayor diversificación productiva, pero también una mayor presión sobre el uso del suelo.

Finalmente, en 2024 se confirma la tendencia general: la palma continúa creciendo (9,269 ha), mientras que el bosque presenta una recuperación mínima que no revierte su pérdida histórica. Se mantienen la expansión de pastos naturales y cultivados, lo que refuerza el rol

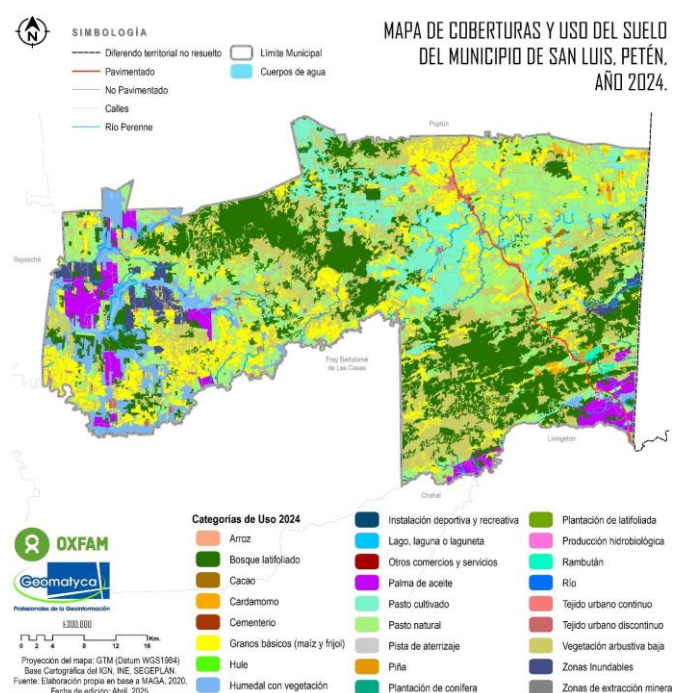
de la ganadería en la configuración territorial. Los cultivos comerciales de cardamomo, cacao y piña persisten, aunque sin alcanzar la magnitud de otros rubros. La presencia de rambután se reduce respecto a 2020, lo que podría indicar cambios de rentabilidad o presión hacia otros usos. En conjunto, el territorio se reconfigura hacia un mosaico agropecuario-agroindustrial de creciente complejidad.

Tabla 2. Principales usos agroindustriales del suelo, y cobertura de bosque en el municipio de San Luis Petén, en los años 2003, 2010, 2020, y 2024. Por hectárea

Producto	2003 (ha)	2010 (ha)	2020 (ha)	2024 (ha)
Bosque latifoliado	99,498.829	97,281.277	55,947.436	56,814.918
Arbustos - matorrales	56,469.510	29,913.709	46,953.988	47,105.761
Pastos naturales	40,531.210	3,764.682	43,200.534	44,682.000
Pastos cultivados	9,488.869	54,526.448	19,202.897	19,871.782
Granos básicos	30,737.829	47,391.749	39,005.975	37,606.423
Arroz	6.607	113.562	18.526	18.526
Palma de aceite	0	2,798.396	9,063.403	9,269.168
Cardamomo	0	0.797	1,053.879	1,053.879
Hule	0	0.068	131.774	131.774
Rambután	0	0	629.648	419.295
Cacao	0	0	263.822	253.643
Piña	0	0	127.125	127.125
Producción hidrobiológica	0	45.572	67.393	67.393

Fuente: Elaboración propia en base a GIMBUT y MAGA

Mapa 2. Cobertura Vegetal y Uso del Suelo 2024 del municipio de San Luis, Petén.



Fuente: Elaboración propia en base a MAGA, 2021.

Cobertura de usos de suelo en Santo Domingo Suchitepéquez

Entre 2003 y 2024, Santo Domingo Suchitepéquez presenta una transformación territorial marcada por una creciente especialización agroindustrial, con una tendencia persistente hacia la concentración de cultivos comerciales de alto rendimiento y el retroceso relativo de coberturas naturales y de la agricultura alimentaria. La lectura comparada de la tabla muestra un cambio estructural del modelo productivo, impulsado principalmente por la caña de azúcar, la palma africana, el banano-plátano y el hule.

Para 2010, se observa una diversificación notable: la palma africana casi se duplica (1,918 ha), el hule crece de 604 a 1,688 ha, y el banano-plátano aumenta a 1,585 ha. Esto revela una expansión de cultivos permanentes promovidos por agroindustrias y cadenas de exportación. Simultáneamente, los pastos cultivados disminuyen significativamente, lo que indica una transición desde la ganadería hacia modelos agrícolas intensivos. La presencia de nuevas categorías como huertos, tomate, hortalizas y lotificaciones sugiere un proceso paralelo de urbanización y diversificación de pequeñas economías, pero con incidencia espacial limitada.

En 2020, se consolida un punto de inflexión: la caña de azúcar sigue siendo dominante, pero el banano-plátano (2,748 ha), el hule (2,246 ha) y la palma (2,224 ha) forman un bloque agroindustrial robusto, reflejando un modelo productivo orientado casi totalmente a mercados comerciales. El cultivo de tabaco (1,225 ha) emerge con fuerza, desplazando a los granos básicos, que caen

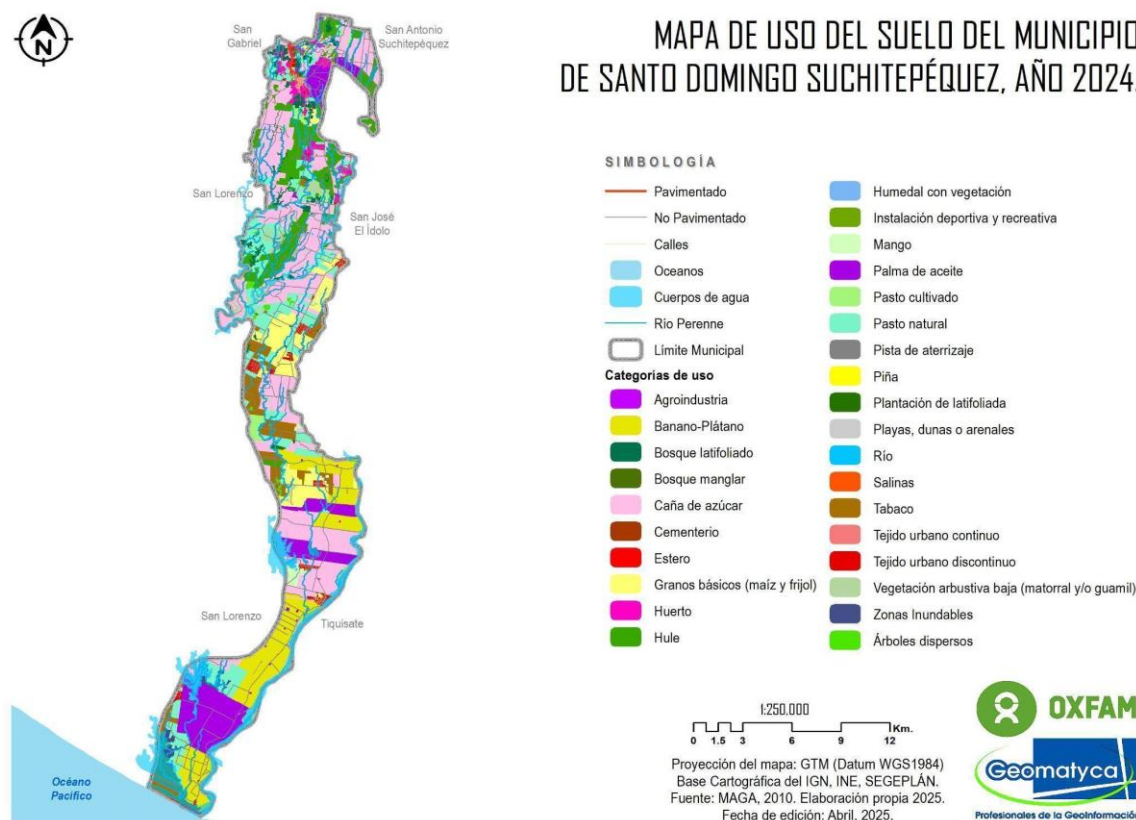
abruptamente a 1,465 ha, lo que evidencia un deterioro de la base alimentaria local y un aumento de la dependencia externa. La vegetación arbustiva también crece, lo que podría señalar presiones sobre el suelo, ciclos de abandono agrícola o fragmentación de usos.

Tabla 3. Principales usos agroindustriales del suelo, y cobertura de bosque en el municipio de Santo Domingo Suchitepéquez, en los años 2003, 2010, 2020, y 2024. Por hectárea

Producto	2003 [ha]	2010 [ha]	2020 [ha]	2024 [ha]
Bosque latifoliado	27.004	462.492	601.596	724.184
Caña de azúcar	6,469.503	6,613.730	6,023.843	6,140.228
Pastos cultivados	6,441.785	3,009.114	332.342	297.423
Granos básicos	4,659.099	4,846.710	1,465.786	1,551.739
Palma africana	1,410.692	1,918.247	2,224.216	2,227.838
Banano-plátano	1,145.518	1,585.126	2,748.422	2,745.246
Hule	604.052	1,688.449	2,246.894	2,222.320
Arbustos / vegetación arb.	440.940	245.047	949.222	930.147
Mango	48.199	125.119	171.569	170.667
Piña	36.288	11.033	12.207	12.206
Camaronera / salinas	30.449	36.207	21.416	21.414
Tabaco	—	—	1,225.468	1,188.486

Fuente: Elaboración propia en base a GIMBUT y MAGA

Mapa 3. Cobertura Vegetal y Uso del Suelo 2024 del municipio de Santo Domingo Suchitepéquez.



Fuente: Elaboración propia 2025, en base a MAGA, 2021

2.1.3 Procedimiento de estimación del valor referencial comercial de las fincas rústicas y con cultivos permanentes en los tres municipios objeto y sujeto de estudio

Para el análisis de los valores de fincas rurales en los municipios de estudio, se estableció la realización de tres acciones de acuerdo con la metodología planteada debidamente adaptada a la realidad y disposición de datos e información obtenida. Las tres acciones son:

- Revisión de valores fiscales en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), específicamente de las empresas identificadas para cada caso.
- Sondeo de valores de oferta de compraventa de fincas en los municipios, tomándose como referencia datos de un número variado de ofertas de compraventa; el cual se debe especificar para cada municipio, una vez depurada la información bajo un método de triangulación comparativa, y habiendo discriminado localidades fuera de un entorno similar al de las fincas con cultivos de interés y con ofertas de valores atípicos ("outlier" o datos atípicos).

- c. Entrevista a interlocutores claves vinculados a la compraventa de fincas rústicas o cultivadas con potencial destino para cultivo de palma aceitera y cultivos agroindustriales, presentes en los municipios objeto y sujetos de estudio. Se toma en cuenta la vinculación que puedan tener estas personas con los procesos legales para su regularización (negociación, compraventa, erradicación de la cosa común y cancelación de reservas de dominio, concentración de tierra e inscripción registral).

Para los tres casos, conforme lo ya expuesto, se obtuvieron resultados de valor base de referencia fiscal, utilizando los datos de los registros inmobiliarios, “padrones IUSI” contenidos en Servicios GL con el cual se lleva a cabo la gestión, control y cobro del IUSI, en los tres municipios.

Las municipalidades brindaron información y datos concretos de sus padrones inmobiliarios en formatos encriptados, o de difícil procesamiento. En algunos casos fue necesario procesar los datos utilizando aplicaciones o digitando dato a dato. Otros datos fueron entregados adecuadamente en formatos accesibles, pero no sistematizados, por lo que el procesamiento requirió un ordenamiento y sistematización.

Se procedió a realizar cálculos con datos del año 2024 facilitada por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas (DICABI/MINFIN), ente rector del IUSI. Con data ya sistematizada, procesada y actualizada se procedió a realizar y avanzar en cada uno de los cálculos que se presentan en adelante, hasta hacer posible el ejercicio de medición y análisis del índice de desempeño, cada padrón inmobiliario municipal proveniente de Servicios GL, Portal de Gobiernos Locales, y otras fuentes abiertas de gobierno abierto permitieron triangular los datos sobre recaudación, la determinación de un valor de base fiscal a partir de análisis estadístico descriptivo para la totalidad de inmuebles y por cada tramo de tasa de cobro de IUSI.

La falta de catastros inmobiliarios georreferenciados en Chisec y Santo Domingo, y la imposibilidad de acceder a la base inmobiliaria de San Luis, no permitió la construcción de las zonas homogéneas físicas y económicas. Lo que se constituye en un desafío a enfrentar, y que tiene relación con acceder a tecnologías de información y comunicación adecuadas.

A continuación, para cada uno de los tres municipios se presentan los resultados que fue posible construir y adelantar junto con el personal técnico municipal, el equipo consultor y el apoyo de DICABI.

2.2 Marco de territorialidad para la gestión del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) en los municipios de Chisec, San Luis y Santo Domingo Suchitepéquez

Los siguientes indicadores territoriales de índole socioeconómicos permiten conocer qué grado de diferencia y similitud existe en los tres municipios sujetos a estudio, tanto entre sí como con relación al territorio de la República de Guatemala.

Extensión Territorial (Km²). San Luis es el municipio más grande con 3,000 Km², representando el 2.76% del territorio nacional. Chisec le sigue con 850 Km² (0.78%). Santo Domingo Suchitepéquez es el más pequeño con 242 Km² (0.22%).

Según la población estimada para el año 2023, Chisec es el más poblado con 109,476 habitantes. San Luis tiene 78,007, y Santo Domingo Suchitepéquez es el menos poblado con 50,099 habitantes. La población total de la República de Guatemala en 2023 se estimó en 17,602,431.

Tabla 4. Principales indicadores territorial 2020-2021 de los municipios de Santo Domingo Suchitepéquez (Suchitepéquez), Chisec (Alta Verapaz) y San Luis (Petén).

Municipalidad	Extensión Territorial (Km2)	% de extensión territorial	Población (2023)	Tasa de Pobreza. Segeplan, 2023 (%)	PIB per cápita 2023 (US\$ al año)	Urbanización (2018)	ICL 2024	Ranking Gestión Municipal (2020-2021)
Santo Domingo Suchitepéquez	242	0.22%	50,099	48.97	\$3,805.59	18.01%	50.36	30.77
San Luis	3,000	2.76%	78,007	72.65	\$3,192.94	15.47%	46.06	44.63
Chisec	850	0.78%	109,476	90.82	\$2,448.25	11.76%	39.31	43.47
GUATEMALA:	108,889	100	17,602,431	58.64	\$6,676.33	53.94%	56.50	33.73

Fuente: Fundesa, 2025.²; INE / SEGEPLAN. Mapas de pobreza 2023.

Los tres municipios presentan marcadas diferencias territoriales y socioeconómicas. Chisec destaca por tener la mayor pobreza (90.82%), el PIB per cápita más bajo y la menor urbanización, mientras que Santo Domingo Suchitepéquez exhibe la menor pobreza, el PIB per cápita más alto y el mayor nivel de urbanización. San Luis se sitúa en un punto intermedio, aunque con pobreza muy superior al promedio nacional. Estas brechas reflejan desigualdades estructurales que condicionan la capacidad de los municipios para generar desarrollo y sostener servicios públicos, especialmente en territorios extensos o con población dispersa.

La relación entre pobreza, competitividad (ICL), urbanización y gestión municipal muestra patrones mixtos. En general, mayor urbanización y mayor PIB per cápita coinciden con menor pobreza y mejor ICL, como ocurre en Santo Domingo Suchitepéquez. Sin embargo, este municipio presenta el peor ranking de gestión municipal, mientras que San Luis —con pobreza alta y menor competitividad— obtiene el mejor desempeño institucional, lo que indica que la calidad de la gestión no se traduce automáticamente en mejores condiciones socioeconómicas. Esto sugiere la influencia de factores estructurales más profundos y posibles limitaciones en la metodología del ranking para capturar impactos reales sobre el desarrollo local.

El contexto geográfico y cultural de cada municipio también es crucial para comprender estos

² “(Índice de Competitividad Local, 2024 (ICL,2024)”. Guatemala: Fundación para el Desarrollo de Guatemala (FUNDESA).

datos. Por ejemplo, Chisec y San Luis se encuentran en regiones más remotas y con alta población indígena, lo que a menudo se correlaciona con mayores índices de pobreza.

Con base en los reportes estadísticos brindados en su momento por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), la información disponible en el portal de gobiernos locales³ y los padrones de cobro de IUSI facilitados por las propias entidades municipales que provienen de Servicios GL, es posible presentar en los siguientes acápite los datos catastrales y de recaudación de IUSI.

2.3 Análisis Comparativo y Crítico de la Base Imponible del IUSI por Municipalidad (2024)

A continuación, se ofrece una perspectiva detallada de la distribución de inmuebles por rango o tramo de tasa imponible para cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) aplicada), las exenciones y el peso de los inmuebles no exentos para cada uno de los tres municipios sujetos de estudio, este desglose es crucial para entender la estructura de la base tributaria del IUSI y su potencial de recaudación.

La tabla 5 presenta una visión detallada y actualizada de la estructura de ingresos y la base tributaria del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) para el año fiscal 2024 en Santo Domingo Suchitepéquez, Chisec, y San Luis, en comparación con el panorama nacional. Este análisis permite identificar la eficiencia recaudatoria, la autonomía financiera y los desafíos fiscales locales.

Tabla 5. Estado matricular inmobiliario y Comportamiento de la Recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) del año 2024, en los municipios de Santo Domingo Suchitepéquez (Suchitepéquez), Chisec (Alta Verapaz) y San Luis (Petén

Municipalidad	Inmuebles exentos	Inmuebles No exentos	Total, inmuebles 2024	Recaudación IUSI (2024)	% de IUSI recaudado a nivel nacional (2024)	Ingresos propios municipales (2024)	Presupuesto total percibido por cada municipalidad (2024)	Presupuesto Nacional percibido (2024)
Santo Domingo Suchitepéquez	5,587	3,161	8,748	Q1,222,777.53	0.07%	Q13,736,101.24	Q44,320,240.71	
Chisec	2,016	10,707	12,723	Q1,512,889.31	0.09%	Q10,404,999.92	Q72,269,739.05	
San Luis	1,537	9,454	10,991	Q882,060.93	0.05%	Q7,516,147.81	Q63,465,889.72	
REPÚBLICA DE GUATEMALA:	1,262,012	1,293,034	2,555,046	Q1,746,928,890.49	100	Q6,004,401,622.16	Q21,169,804,151.75	Q103,311,000,000.00

³ <https://portalgl.minfin.gob.gt/>

Municipalidad	Recaudación efectiva (sin multa)	Recaudación promedio por predio no exento	Ingresos IUSI por habitante	Q. Ingresos IUSI/ km2 extensión Territorial	Peso del IUSI sobre Ingresos propios municipales	Peso Ingresos IUSI/Monto total percibido municipalidades
Santo Domingo Suchitepéquez	Q1,068,915.59	Q386.83	Q24.41	Q5,052.80	8.90%	2.76%
Chisec	Q1,358,290.84	Q141.30	Q13.82	Q1,779.87	14.54%	2.09%
San Luis	Q759,750.77	Q93.30	Q11.31	Q294.02	11.74%	1.39%
REPÚBLICA DE GUATEMALA:	Q1,095.47	Q521.93	Q72.99	Q16,043.21	29.09%	8.25%

Fuente: DICABI, 2025⁴; Servicios GL, 2025; Portal de Gobiernos Locales, 2025.

2.3.1 Acerca del nivel nacional (República de Guatemala)

La base tributaria del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) asciende a un total 2,555,046 inmuebles, 1,262,012 inmuebles son exentos. La cifra de exenciones 49.39%, es significativamente elevada, casi la mitad de la base inmobiliaria del país sigue sin contribuir al IUSI. Esta situación puede considerarse un problema estructural masivo que erosiona la capacidad financiera de los municipios y los hace excesivamente dependientes. La falta de una base tributaria amplia y equitativa debido a estas exenciones ilustra pereza fiscal, que reduce la efectividad de la autonomía municipal y la posibilidad de una mayor provisión de servicios locales.

- El monto total recaudado por IUSI a nivel nacional en 2024 resulta que es el 29.09% (Q1,746,928,890.49 / Q6,004,401,622.16) de los ingresos propios municipales a nivel nacional. Esto indica que una porción mayoritaria, el 70.91% (Q4,257,472,731.67), proviene de otras fuentes propias (arbitrios, tasas, licencias, etc.). Esto es un indicio de que es necesaria la diversificación de las fuentes de autogestión, y la ingente necesidad de optimizar la recaudación del IUSI.
- Los ingresos propios constituyen el 28.36% (Q6,004,401,622.16 / Q21,169,804,151.75) del Presupuesto Nacional percibido por las municipalidades en 2024. Esto implica que el 71.64% (Q15,165,402,529.59) del presupuesto total que manejan las

⁴ Información brindada a Ernesto Palma por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles en el marco de una evaluación nacional de la gestión del proceso de descentralización del IUSI en 2022, 2023 y 2025.

municipalidades proviene de transferencias del Gobierno Central u otras fuentes externas. Esta cifra revela que los municipios guatemaltecos, en promedio, dependen en gran medida de los fondos centrales para su funcionamiento, lo que limita su autonomía y restringe su capacidad de inversión en prioridades locales.

2.3.2 Algunos indicios sobre eficiencia de la recaudación del IUSI a nivel nacional

La Recaudación Promedio por Predio no Exento es de Q21.93, cifra extremadamente baja a nivel nacional, que sugiere una subvaloración generalizada de la propiedad, tasas muy bajas, o deficiencias en la actualización catastral. Es un indicador claro de un potencial muy amplio para recaudar más IUSI y de mejor manera.

Los ingresos IUSI por Habitante fue de Q72.99, una recaudación per cápita también baja. Y el peso del IUSI sobre Ingresos propios municipales es 29.09% a nivel nacional, en tanto que el peso de los ingresos IUSI sobre el monto total percibido por las municipalidades es de 8.25%, en 2024. Estas cifras indican que el IUSI, aunque es el principal impuesto local, contribuye una porción relativamente pequeña al presupuesto total consolidado de las municipalidades, lo cual es preocupante para la autonomía fiscal, y resalta la importancia de otras fuentes propias.

2.3.3 Análisis Detallado sobre la Municipalidad de Santo Domingo Suchitepéquez

La base tributaria del IUSI en Santo Domingo Suchitepéquez es de 5,587 inmuebles exentos (63.85% de su total de 8,748) y 3,161 no exentos (36.15%), más de la mitad de sus propiedades inmobiliarias están exentas. Esto debilita significativamente su base tributaria y se constituye como punto crítico a atender, lo que justifica la pretensión y propuesta del presente estudio.

La recaudación del IUSI en este municipio durante 2024 fue de Q1,222,777.53, un 0.07% del total de IUSI nacional recaudado. El IUSI representa solo el 8.90% de sus ingresos propios municipales (Q13,736,101.24) y 2.76% sobre el presupuesto total percibido por la misma municipalidad. A pesar de la alta tasa de exención en inmuebles, genera el 91.10% restante de sus ingresos propios de otras fuentes, que pueden considerarse no sostenibles, pues las tasas sirven para financiar el mantenimiento y la operación de servicios generalmente subsidiados o cuyos costos no se cubren totalmente con el pago del canon, como es el caso del agua o el alcantarillado, o el alumbrado público, por ejemplo.

Los datos expuestos permiten inferir una fuerte dependencia de transferencias, sus ingresos propios constituyen el 31.00% (Q13,736,101.24 / Q44,320,240.71) de su presupuesto total percibido. A pesar de su alta exención de IUSI, su dependencia del 69.00% de transferencias es ligeramente menor que el promedio nacional (71.64%), lo que le confiere una resiliencia fiscal relativa.

La recaudación promedio por predio no exento de Q386.83, es considerablemente más alta que el promedio nacional (Q21.93), lo que indica que los inmuebles no exentos sí contribuyen de forma significativa.

Los ingresos IUSI por cada habitante de Santo Domingo Suchitepéquez es de Q24.41, un indicador per cápita muy por debajo del promedio nacional. Los ingresos IUSI por cada kilómetro cuadrado (km²) de la jurisdicción territorial fue de Q5,052.80, valor relativamente alto, lo que induce a analizar la densidad predial o fraccionamiento, cuya evidencia es que el tamaño promedio de los predios es 14,288,489.85 metros cuadrados (m²) y la moda de 128.00 m², lo que reflejaría un fraccionamiento interesante a considerar con relación a un valor fiscal promedio por metro cuadrado de medio centavo (Q0.005/m²), extremadamente bajo.

2.3.4 Análisis Detallado sobre la Municipalidad de Chisec

La base tributaria del IUSI en Chisec, durante 2024 es de 2,016 inmuebles exentos (15.85% de su total de 12,723) y 10,707 no exentos (84.15%). Es una cifra positiva, aunque debe siempre ser considerada para llevarla a una disminución, pero ya es muy inferior al promedio nacional.

La recaudación total de IUSI en dicho año fue de Q1,512,889.31, y representa el 14.54% de sus ingresos propios municipales (Q10,404,999.92) y el 2.09% sobre el presupuesto total percibido por la misma municipalidad. Las otras fuentes constituyen el 85.46% restante, lo cual indica que su recaudación de ingresos propios se diversifica en fuentes probablemente no sostenibles como son las tasas y arbitrios cuyo fin es costear el mantenimiento y operación de servicios o equipamientos.

Sus ingresos propios (Q10,404,999.92) son solo el 14.39% de su presupuesto total percibido (Q72,269,739.05). Esto implica una alta dependencia (85.61%) de las transferencias del gobierno central, significativamente mayor que el promedio nacional (71.64%). A pesar de su buena base de IUSI no exento, su volumen de ingresos propios es insuficiente para financiar una gran parte de su presupuesto.

La recaudación promedio por predio no exento ascendió a Q141.30, superior al promedio nacional, en tanto por habitante es de Q13.82, un IUSI per cápita muy bajo. En relación con su extensión territorial alcanzó Q1,779.87/km², lo que podría indicar una baja densidad predial, - o fraccionamiento-, cuya evidencia es que el tamaño promedio de los predios es 1,423,526.35 metros cuadrados (m²) y la moda de 1,600.00 m²; y un valor fiscal promedio de apenas Q0.02/

2.3.5 Análisis Detallado sobre la Municipalidad de San Luis

La base tributaria del IUSI en San Luis Petén era para 2024 de 1,537 inmuebles exentos (13.98% de su total de 10,991) y 9,454 no exentos (86.02%). Su tasa de exención es baja, una muestra de fortaleza en la gestión del IUSI.

La recaudación del IUSI para ese mismo año fue de Q882,060.93. Un 0.05% del total de IUSI nacional recaudado, que a su vez representa el 11.74% de sus ingresos propios municipales (Q7,516,147.81) y el 1.39% sobre el presupuesto total percibido por la misma municipalidad (Q63,465,889.73). Esto implica una dependencia muy elevada de las transferencias centrales (88.16%), significativamente mayor que el promedio nacional (71.64%). A pesar de reflejar

diversificación de sus ingresos propios, la magnitud de las transferencias es predominante.

La recaudación promedio por predio no exento, Q93.30, está muy por debajo del promedio nacional (es la más baja de los tres municipios analizados); esto sugiere valores catastrales muy bajos. Los ingresos IUSI por habitante llegaron a ser Q11.31, el IUSI per cápita más bajo de las tres municipalidades sujetas a estudio. Asimismo, alcanzó un indicador de ingresos IUSI/m² de Q294.02. Esto lleva a observar que el tamaño promedio de predio es de 62,027.46 m² y una moda de 1,600.00 m², datos que sugieren un mayor fraccionamiento, y un valor fiscal promedio bajo de Q0.33/m².

2.3.6 Consideraciones sobre la eficiencia recaudatoria del IUSI en las tres municipalidades

La fuerte dependencia de transferencias del gobierno central —71.64% del presupuesto municipal nacional en 2024— evidencia la limitada autonomía fiscal de los municipios y la distancia respecto a una verdadera descentralización. A esto se suma la erosión de la base tributaria del IUSI: casi la mitad de los inmuebles del país están exentos y las valoraciones catastrales desactualizadas reducen la recaudación real (Q21.93 por predio no exento). También en los tres municipios objeto de estudio, se evidencia una base tributaria del IUSI severamente comprometida. La modernización catastral y la revisión de las políticas de exención son indispensables para fortalecer las finanzas locales.

Además de fortalecer la gestión del IUSI es de vital importancia diversificar las fuentes de los ingresos propios municipales, de manera alternativa y no con base solamente a aumentar las tarifas de las tasas o arbitrios por servicios, licencias o trámites. Dado que el IUSI representa menos del 30% de los ingresos propios nacionales, la gestión eficiente y la búsqueda activa de otras fuentes de ingresos propios (arbitrios, tasas por servicios, licencias, multas) es muy relevante. El caso de Santo Domingo Suchitepéquez, donde más del 90% de sus ingresos propios provienen de otras fuentes, destaca la ingente necesidad de esta diversificación y del fortalecimiento comprometido en la gestión del impuesto territorial. Los municipios deben innovar en la generación de ingresos locales.

Dado que el IUSI representa menos del 30% de los ingresos propios municipales, es esencial diversificar las fuentes locales mediante arbitrios, tasas y licencias, como evidencia Santo Domingo Suchitepéquez, que como se ha destacado tiene niveles de exención muy altos (en su base imponible de IUSI), y la mayoría de ingresos propios proviene de fuentes alternativas. Los tres municipios estudiados presentan capacidades fiscales desiguales: Chisec muestra una base imponible del IUSI relativamente sana; Santo Domingo depende poco del IUSI; y San Luis enfrenta los mayores desafíos por su alta dependencia de transferencias y baja recaudación. Estas limitaciones reducen la capacidad para financiar infraestructura y servicios esenciales. Superar estos obstáculos —fortaleciendo el IUSI, diversificando ingresos y mejorando la transparencia y predictibilidad fiscal— es clave para consolidar la gestión municipal y avanzar hacia un desarrollo local sostenible.

2.4 Sobre el valor de la tierra rústica en los tres municipios sujetos a estudio

Un sondeo de valores de oferta de compraventa de tierra rústica o de uso agrícola -con cultivos temporales o con cultivos permanentes- permite apuntar que para monocultivos extensivos como la palma aceitera, el banano o el plátano, y la caña de azúcar; los montos de oferta pueden variar significativamente dependiendo de diversos factores: la extensión territorial, la fertilidad de los suelos, la ubicación específica, y la presencia de mejoras e infraestructura, tanto dentro de la finca como en su entorno.

Generalmente se ofertan para fines agrarios valores por caballería (aproximadamente 45 hectáreas o 451,256.8100 m²) o por manzana (6,988.9600 m²), relativamente elevados. Valga destacar que las fincas destinadas a estos monocultivos suelen ser de considerable extensión y requieren inversión para su acondicionamiento y desarrollo.

Los factores que influyen en el valor pueden puntualmente ser anotados de la manera que se expone a continuación.

Localización:	De fácil acceso y proximidad a vías principales de transporte y movilidad hacia centros de acopio, mercado, plantas de embalaje o procesamiento, lugares o sitios de embarque y distribución interna o externa (puertos, fronteras, aeropuertos).
Clases de suelo:	Fertilidad y capacidad de uso de la tierra, condiciones edafo-climáticas favorables a cultivos de alto rendimiento, drenaje adecuado y aptitud para la mecanización (relieve plano o ligeramente ondulado).
Servicios, equipamiento e infraestructura:	Disponibilidad y acceso a recurso hídrico, energía eléctrica, caminos internos y sistemas de riego, instalaciones para procesamiento, embalaje y procesamiento.
Plantaciones sanas aún en producción:	Las fincas que ya tienen cultivos establecidos (palma, banano o plátano, caña) ya sea en fomento o en producción incrementan su valor con respecto a las que deben ser plantadas desde cero.
Tamaño de la finca:	Las fincas más grandes suelen tener un valor por unidad de superficie más competitivo que las fincas pequeñas.

2.4.1 Valor de mercado de la tierra rústica en Santo Domingo Suchitepéquez

La Costa Sur o del mar pacífico, históricamente ha presentado tierras con mayor valorización productiva y de cambio en el mercado inmobiliario debido a que sus suelos son de origen volcánico, con mayor profundidad y fertilidad. Por esto, allí se han desarrollado cultivos para la agroexportación. Posee además una mayor y mejor infraestructura logística para integrarse a mercado internacionales y presenta mayor inversión en tecnologías agro productivas. Por ejemplo, riego, mecanización y manejo de cultivos, fuentes de agua abundantes y precipitación copiosa, clima sub tropical. Asimismo, mayor certeza jurídica sobre la tenencia de la tierra, pues en ella se establecieron grandes latifundios, y ciertos proyectos de reparto agrario.

El sondeo de ofertas inmobiliarias en Santo Domingo Suchitepéquez arrojó valores de tierra rústica o agrícola que se sintetizan en la siguiente tabla:

Tabla 6. Rango de valores oferta de compraventa de tierra agrícola en el municipio de Santo Domingo Suchitepéquez (Suchitepéquez).

Tierras de uso agrícola sin limitaciones (cultivos básicos):		Tierras para cultivos comerciales (caña, palma, hule):		Zonas con infraestructura o riego:	
Q799,017.74 - Q2,130,713.97	/Cab.	Q2,130,713.97 - Q4,794,106.44	/Cab.	Q4,794,106.44 Q7,990,177.40	/Cab.
\$102,438.17 - \$273,168.46	/Cab.	\$273,168.46 - \$614,629.03	/Cab.	\$614,629.03- \$1,024,381.72	/Cab.
Q15,000.00 - Q40,000.00	/Mz.	Q40,000.00 - Q90,000.00	/Mz.	Q90,000.00 -Q150,000.00	/Mz.
\$1,923.08 - \$5,128.21	/Mz.	\$5,128.21 - \$11,538.46	/Mz.	\$11,538.46 - \$19,230.77	/Mz.
Q2.36 - Q6.30	/m2	Q6.30 - Q14.17	/m2	Q14.17 - Q23.61	/m2
\$0.30 - \$0.81	/m2	\$0.81 - \$1.82	/m2	\$1.82 - \$3.03	/m2

Fuente: Elaboración propia, 2025.⁵

⁵ Con base en sondeo de valores con diversas fuentes de promoción inmobiliaria en la red de internet, interlocutores locales, y recorrido de campo.

Como valor comercial de referencia se toma el que corresponde a la tierra en zonas con infraestructura y riego, ya que las fincas con cultivos de caña de azúcar, banano, plátano y la palma aceitera, del municipio dominguero disponen de riego, de infraestructura para embalaje y procesamiento de postcosecha, equipamientos y servicios para la agregación de valor y manejo tecnificado de los cultivos.

Por tanto, se toma como valor base de referencia de la tierra de tipo comercial el rango que va de Q.14.17 a Q.23.61 por metro cuadrado, determinándose utilizar específicamente un valor base de referencia comercial de Q.20.00/m².

Imagen 1. Ejemplo de oferta de tierra rústica en Santo Domingo Suchitepequez.

tupotrero.com/detalle-inmueble?recordId=reccLKilyWCKP020U

Comprimir PDF - 10... Metas ambientales Ensode.net de Davi... Dé

Tu Potrero Animales Terrenos Vende tus animales

Santo Domingo, Suchitepequez

Vendo finca cañera el el área de Santo Domingo, Suchitepequez. Está a 20 minutos del poblado
54.5 manzanas, totalmente planas
Precio: Q8.5 millones negociables
Información al 31398913

Fotos



Vendedor

Nombre
Hugo Lux Lopez

Ubicación
Santo Domingo, Suchitepequez

Telefono
31398913

Detalle Inmueble

Tipo
Finca

Tamaño
54.5 Manzanas

Precio
Q.8,500,000 total

Whatsapp Vendedor

Fuente: <https://www.tupotrero.com/detalle-inmueble?recordId=reccLKilyWCKP020U>

2.4.2 Valor de mercado de la tierra rústica en Chisec, Alta Verapaz

Los valores de la tierra agrícola en el norte verapacense varían notablemente respecto a los que se presentan en la Costa Sur o litoral pacífico de Guatemala, las condiciones agroclimáticas, económicas, logísticas y de inversión son menos competitivas. Los resultados del sondeo de valores en Chisec, alta Verapaz, permitieron aproximarse a cuatro rangos de valores de acuerdo con los factores anotados, el resultado es el siguiente:

Tabla 7. Rango de valores oferta de compraventa. Tierra agrícola municipio de Chisec A.V.

Tierras no aptas para agricultura intensiva, de vocación forestal (baja productividad agrícola):		Tierras para agricultura tradicional (maíz, frijol) o ganadería extensiva:	
Q266,339.25 - Q799,017.74	/Cab.	Q799,017.74 - Q2,130,713.97	/Cab.
\$34,146.06 - \$102,438.17	/Cab.	\$102,438.17 - \$273,168.46	/Cab.
Q5,000.00 - Q15,000.00	/Mz.	Q15,000.00 - Q40,000.00	/Mz.
\$641.03 - \$1,923.08	/Mz.	\$1,923.08 - \$5,128.21	/Mz.
Q0.79 - Q2.36	/m2	Q2.36 - Q6.30	/m2
\$0.10 - \$0.30	/m2	\$0.30 - \$0.81	/m2
Áreas con potencial comercial (cardamomo, café bajo sombra, cacao, o ganadería mejorada):		Zonas estratégicas (cercanas a la Franja Transversal del Norte (FTN) o centros urbanos):	
Q2,130,713.97 - Q3,728,749.45	/Cab.	Q3,728,749.45 - Q6,392,141.92	/Cab.
\$273,168.46 - \$478,044.80	/Cab.	\$478,044.80 - \$819,505.37	/Cab.
Q40,000.00 - Q70,000.00	/Mz.	Q70,000.00 - Q120,000.00	/Mz.
\$5,128.21 - \$8,974.36	/Mz.	\$8,974.36 - \$15,384.62	/Mz.
Q6.30 - Q11.02	/m2	Q11.02 - Q18.89	/m2
\$0.81 - \$1.41	/m2	\$1.41 - \$2.42	/m2

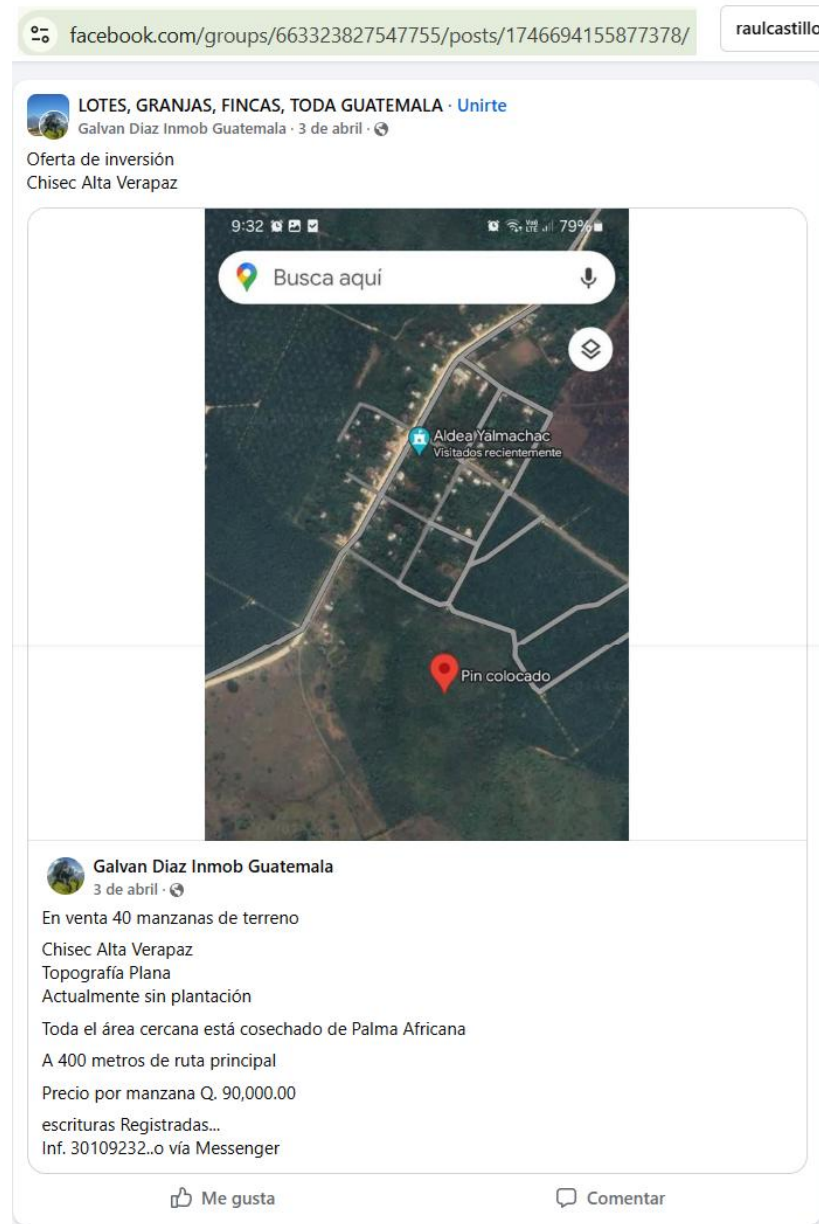
Fuente: Elaboración propia, 2025.⁶

⁶ Con base en sondeo de valores con diversas fuentes de promoción inmobiliaria en la red de internet, interlocutores locales, y recorrido de campo.

Como valor comercial de referencia se toma el que corresponde a la tierra en zonas estratégicas propias de la Franja Transversal del Norte (FTN), ya que las fincas productoras de palma aceitera se encuentran enclavadas en la misma, y les permiten tener ventajas comparativas de accesibilidad, servicios, equipamientos e infraestructura que permiten una mejor y más rentable producción de cultivos extensivos.

Por tanto, se toma como valor base de referencia de la tierra de tipo comercial el rango que va de Q.11.02 a Q.18.89 por metro cuadrado, determinándose utilizar específicamente un valor base de referencia comercial de Q.15.00/m².

Imagen 2. Ejemplo de oferta de tierra rústica en Chisec, Alta Verapaz.



Fuente: <https://www.facebook.com/groups/663323827547755/posts/1746694155877378/>

2.4.3 Valor de mercado de la tierra rústica en San Luis Petén

En el sur de Petén las condiciones del mercado inmobiliario mantienen cierta similitud con las de parte verapacense de la Franja Transversal del Norte (FTN). Los suelos, sin embargo, son menos profundos y son más propensos a la compactación y el anegamiento. La distancia de centros urbanos de importancia económica y las condiciones anotadas determinan un valor menor al del norte de las Verapaces.

Las condiciones de infraestructura, logística y equipamientos dependen mucho de su cercanía a rutas viales de mejor acceso, y al río La Pasión.

En este caso el sondeo de valores de mercado inmobiliario arrojó los siguientes rangos de valores de compraventa de tierra.

Tabla 7. Rango de valores oferta de compraventa de tierra agrícola en el municipio de San Luis (Petén)

Tierras de vocación forestales, con bosque residual o secundario (de difícil acceso o alejadas de vías principales):		Tierras para agricultura de subsistencia o ganadería extensiva (baja o mediana fertilidad, acceso limitado):	
Q159,803.55 - Q639,214.19	/Cab.	Q639,214.19 - Q1,598,035.48	/Cab.
\$20,487.63 - \$81,950.54	/Cab.	\$81,950.54 - \$204,876.34	/Cab.
Q3,000.00 - Q12,000.00	/Mz.	Q12,000.00 - Q30,000.00	/Mz.
\$384.62 - \$1,538.46	/Mz.	\$1,538.46 - \$3,846.15	/Mz.
Q0.47 - 1.89	/m2	Q1.89 - Q4.72	/m2
\$0.06 - \$0.24	/m2	\$0.24 - \$0.61	/m2
Tierras con potencial para cultivos comerciales, disposición de agua y buen acceso vial (palma africana, cacao, ganadería tecnificada):		Áreas estratégicas (cercanas al casco urbano o vías principales, entorno con servicios y proyectos de inversión notables):	
Q1,598,035.48 - Q3,196,070.96	/Cab.	Q3,196,070.96 - Q5,326,784.93	/Cab.

\$204,876.34 - \$409,752.69	/Cab.	\$409,752.69 - \$682,921.15	/Cab.
Q30,000.00 - Q60,000.00	/Mz.	Q60,000.00 - Q100,000.00	/Mz.
\$3,846.15 - \$7,692.31	/Mz.	\$7,692.31 - \$12,820.51	/Mz.
Q4.72 - Q9.44	/m2	Q9.44 - Q15.74	/m2
\$0.61 - \$1.21	/m2	\$1.21 - \$2.02	/m2

Fuente: Elaboración propia, 2025.⁷

Como valor comercial de referencia se toma el que corresponde a la tierra en áreas estratégicas prácticamente similares a la de la Franja Transversal del Norte (FTN), ya que las fincas productoras de palma aceitera se encuentran enclavadas en la misma, y les permiten tener ventajas comparativas de accesibilidad, servicios, equipamientos e infraestructura que permiten una mejor y más rentable producción de cultivos extensivos.

Por tanto, se toma como valor base de referencia de la tierra de tipo comercial el rango que va de Q.9.44 a Q.15.74 por metro cuadrado, determinándose utilizar específicamente un valor base de referencia comercial de Q.13.00/m2.

⁷ Con base en sondeo de valores con diversas fuentes de promoción inmobiliaria en la red de internet, interlocutores locales, y recorrido de campo.

Imagen 3. Ejemplo de oferta de tierra empastada en San Luis Petén.

tupotrero.com/detalle-inmueble?recordId=recpacIXkeA1YFqvM

Universidad Rafael L... Ingreso Docentes ... PDF 24 Compr

Tu Potrero Animales Terrenos Vende tus a

San Luis, Petén [Whatsapp Vendedor](#)

Finca de 8 caballerías
Tiene nacimiento de agua
Estaá toda empastada
Ubicación: San Luis Petén
Precio: Q1 millón por caballería

Fotos



Vendedor

Nombre
Carlos jose

Ubicación
San Luis, Petén

Telefono
50353268

Detalle Inmueble

Tipo
Finca

Tamaño
8 Caballerías

Precio
Q.1,000,000 por Caballerías

Fuente: <https://www.tupotrero.com/detalle-inmueble?recordId=recpacIXkeA1YFqvM>

2.4.4 Valor fiscal de las tierras rústicas en los tres municipios sujetos a estudio

Para determinar el valor fiscal o capital afecto de los bienes inmuebles para efectos del pago del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) dentro de los tres municipios sujetos a estudio, se recurrió al registro fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI, -matricula fiscal en línea-), solamente cuando fue efectivo identificar a las empresas propietarias o poseedoras de fincas cultivadas con palma aceitera, en los tres municipios. Y de plátano, banano o caña de azúcar, en Santo Domingo Suchitepéquez.

Para identificar fiscalmente algunas empresas, fue necesario utilizar un método indirecto rastreándolas su nombre en páginas de internet: Gremial de Palmicultores de Guatemala (GREPALMA)⁸; reportes de informes comerciales (DDR)⁹; datos oficiales actualizados cada día sobre contratos, entidades contratantes y proveedores registrado (sociedad info),¹⁰ y; documentos, registros e información pública en línea (dateas).¹¹ Una vez identificadas algunas empresas fue posible consultar la matrícula fiscal de DICABI. Parte de la información se comparte a continuación, ocultando el nombre de las sociedades anónimas a las que corresponde la información.

En este apartado se expone el resultado de tres estudios de casos: 1) Santo Domingo Suchitepéquez; 2) Chisec, Alta Verapaz, y; 3) San Luis Petén.

Caso de EMPRESA "A" en Santo Domingo Suchitepéquez

Imagen 4. Matrícula fiscal de EMPRESA "A", propietaria de fincas en Santo Domingo Suchitepéquez y Mazatenango.



Ministerio de Finanzas Públicas
Guatemala C.A.

MATRÍCULA FISCAL-DICABI

PAGINA: 1 DE: 1

FECHA: 02/06/2025

HORA: 10:55:56

Usuario: MATFIS2586

Consultada por el usuario: **ESTADO MATRICULAR**

MATFIS2586

DUEÑO:		DIRECCION:		DEPTO:		DPI:	
EMPRESA "A"							
MATRICULA: 10 107428							
FECHA DECLAR	FECHA OPERAC	No. ORD	NOMBRE O DIRECCION	No. REGISTRO: FINCA	FOLIO	LIBRO	DE. PROCEDENCIA
EXTENSION EN MTS 2	VALOR TERRENO	AREA MTS 2 CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	VALOR CULTIVOS	VALOR FINCA QUETZALES		
29/12/2016	23/03/2017	1	FINCA CONCORDIA, 0, (STO. DOMINGO SUCHITEPEQUEZ / SUCHITEPEQUEZ)	14137	123	73	10 10 004487
1,633,090.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,300,000.00		
29/05/2024	04/07/2024	3	FINCA EL REFUGIO, 1, (STO. DOMINGO SUCHITEPEQUEZ / SUCHITEPEQUEZ)	89012	12	321	10 10 103132
162,728.80	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00		
29/05/2024	04/07/2024	4	EL REFUGIO, 1, (MAZATENANGO / SUCHITEPEQUEZ)	89011	11	321	10 10 103132
162,728.80	0.00	0.00	0.00	0.00	1,680,000.00		
29/05/2024	04/07/2024	2	FINCA BUENA VISTA, 0, (STO. DOMINGO SUCHITEPEQUEZ / SUCHITEPEQUEZ)	2835	40	20	10 10 007856
2,287,501.75	0.00	0.00	0.00	0.00	470,000.00		
TOTAL MATRICULA:				4,246,049.35		3,500,000.00	
TOTALES DE LAS MATRICULAS:				4,246,049.35		3,500,000.00	

Fuente: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/login.aspx

⁸ Grepalma: <https://www.grepalma.org/>

⁹ Del Risco Reports: <https://delrisco.com.pe/index-en.php>

¹⁰ Sociedad info: <https://sociedad.info/>

¹¹ Dateas: <https://www.dateas.com/es>

Tabla 8. Ejemplo de valorización de fincas palmeras en Santo Domingo Suchitepéquez, propiedad de EMPRESA "A", SOCIEDAD ANONIMA.

Finca	Área (m2)	Valor fiscal finca	Valor registro fiscal (Q./m2)	Valor comercial de referencia Sto. Domingo (Q./m2)	Relación del valor fiscal con valor comercial	Valor fiscal según MVI de DICBI (25%)	Nivel de avalúo
FINCA CONCORDIA (STO. DOMINGO SUCHITEPEQUEZ)	1,633,090.00	Q1,300,000.00	Q0.80	Q20.00	0.0398	Q5.00	0.16
FINCA EL REFUGIO (STO. DOMINGO SUCHITEPEQUEZ)	162,728.80	Q50,000.00	Q0.31	Q20.00	0.0154	Q5.00	0.06
FINCA BUENA VISTA (STO. DOMINGO SUCHITEPEQUEZ)	2,287,501.75	Q70,000.00	Q0.03	Q20.00	0.0015	Q5.00	0.01

Fuente: Elaboración propia, 2025.¹²

Conforme con lo analizado es posible destacar que el valor fiscal fijado en la matrícula fiscal es menor a Q.1.00 por metro cuadrado (Q0.80; Q0.31; y Q0.03, respectivamente), estos valores están por debajo del 4% (3.98%; 1.54%; y 0.15%, respectivamente) del valor base de referencia comercial, al cual al aplicársele un 75% de descuento de acuerdo con lo que permite el Manual de Valuación Inmobiliaria vigente (MVI) de la DICABI (2005) da un valor base de referencia fiscal de Q.5.00/m2. En consecuencia, el valor a que están tasados fiscalmente los tres inmuebles es menor al valor base de referencia fiscal, el primero tiene un nivel de avalúo de 16%, el segundo de 6%, y el tercero de 1%.

Este estudio de caso permite inferir que en Santo Domingo Suchitepéquez el nivel de avalúo fiscal es menor al que pudiese estar si se establece un valor base de referencia comercial adecuado, por otra parte, las marcadas diferencias entre los tres niveles de avalúo indica que la valuación se ha dado de manera discrecional y no necesariamente con base a valores objetivamente determinados.

¹² Con base en DICABI en línea: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/login.aspx

Caso EMPRESA "B", en Chisec Alta Verapaz

De acuerdo con el ejemplo analizado es posible destacar que el valor fiscal fijado en el registro de la matrícula fiscal es Q.2.00 y Q.2.85 por metro cuadrado, este valor representa el 13% y 19% del valor base de referencia comercial, al aplicar un 75% de descuento de acuerdo con lo que permite el Manual de Valuación Inmobiliaria vigente (MVI) de la DICABI (2005), es posible establecer un valor base de referencia fiscal de Q.3.75/m2. Por tanto, el valor a que están tasados fiscalmente ambos inmuebles es menor al valor base de referencia fiscal, el primer inmueble tiene un nivel de avalúo de 53%, y el segundo de 76%.

Este estudio de caso permite inferir que en Chisec el nivel de avalúo fiscal es menor al que pudiese establecerse, si se instituye un valor base de referencia comercial adecuado, por otra parte, el que uno y otro inmueble tengan diferentes niveles de avalúo indica que la valuación se ha dado de manera discrecional y no necesariamente con base a valores objetivamente determinados.

Imagen 5. Matrícula fiscal de EMPRESA "B", grupo palmero propietario de fincas en Chisec, Alta Verapaz.

Ministerio de Finanzas Públicas

Guatemala C.A.

MATRICULA FISCAL-DICABI

Consultada por el usuario:

ESTADO MATRICULAR

PAGINA: 1 DE: 2

FECHA: 02/06/2025

HORA: 08:48:48

Usuario: MATFIS2586

DUEÑO: EMPRESA "B"

DIRECCION:

DEPTO:

DPI: -

MATRICULA: 16 56797

FECHA DECLAR	FECHA OPERAC	No. ORD	NOMBRE O DIRECCION	No. REGISTRO: FINCA	FOLIO	LIBRO	DE.	PROCEDENCIA	EXTENSION EN MTS 2.	VALOR TERRENO	AREA MTS 2 CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	VALOR CULTIVOS	VALOR FINCA QUETZALES
23/10/2015	19/07/2021	3	FRACCION EN LA COMUNIDAD SEJUX XUTZUL I, RAXRUHA,, (RAXRUHA / ALTA VERAPAZ)	9235	235	239E	16		40,733.00	0.00	0.00	0.00	0.00	97,200.00
10/07/2023	08/04/2024	5	PARCELA No. 1, PARCELAMIENTO RAXRUHA, POLIGONO 12,, (CHISEC / ALTA VERAPAZ)	10998	17	45	98	16 56909	840,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00
1/10/2017	19/07/2021	4	TERRENO LAS MERCEDES, CHISEC, ALTA VERAPAZ,0,0,LAS MERCEDES (CHISEC / ALTA VERAPAZ)	1267	267	203E	16	16 56978	102,022.46	0.00	0.00	0.00	0.00	204,260.00
12/07/2011	31/08/2011	1	FRACCION FINCA CHOCOY,,0, (COBAN / ALTA VERAPAZ)	93	93	189	16	16 031422	894,385.72	0.00	0.00	0.00	0.00	350,000.00
9/06/2017	16/07/2021	2	COMUNIDAD VISTA HERMOSA,, (CHISEC / ALTA VERAPAZ)	7287	287	255E	16		12,633.25	0.00	0.00	0.00	0.00	36,000.00
TOTAL MATRICULA:										1,890,374.43				697,460.00

MATRICULA: 17 22142

FECHA DECLAR	FECHA OPERAC	No. ORD	NOMBRE O DIRECCION	No. REGISTRO: FINCA	FOLIO	LIBRO	DE.	PROCEDENCIA	EXTENSION EN MTS 2.	VALOR TERRENO	AREA MTS 2 CONSTRUCCION	VALOR CONSTRUCCION	VALOR CULTIVOS	VALOR FINCA QUETZALES
--------------	--------------	---------	--------------------	---------------------	-------	-------	-----	-------------	---------------------	---------------	-------------------------	--------------------	----------------	-----------------------

Fuente: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_online/login.aspx

Tabla 9. Ejemplo de valorización de fincas palmeras en Chisec, propiedad de EMPRESA “B”

Finca	Área (m2)	Valor fiscal finca	Valor registro fiscal (Q./m2)	Valor comercial de referencia Chisec (Q./m2)	Relación del valor fiscal con valor comercial	Valor fiscal según MVI de DICBI (25%)	Nivel de avalúo
TERRENO LAS MERCEDES, CHISEC, ALTA VERAPAZ, LAS MERCEDES, [CHISEC / ALTA VERAPAZ]	102,022.46	Q204,260.00	Q2.00	Q15.00	0.13	3.75	0.53
COMUNIDAD VISTA HERMOSA [CHISEC / ALTA VERAPAZ]	12,633.25	Q36,000.00	Q2.85	Q15.00	0.19	3.75	0.76

Fuente: Elaboración propia, 2025.¹³

Caso de EMPRESA “C”, EMPRESA “D” y otros contribuyentes palmeros en San Luis Petén

Dentro del padrón de inmuebles para cobro de IUSI de Servicios GL, correspondiente a la municipalidad de San Luis se identificaron 55 registros prediales a nombre de EMPRESA “C”, seis (6) a nombre EMPRESA “D”, 2 de EMPRESA “E” y, uno (1) a nombre de EMPRESA “F”, y otras cuentas a nombre de particulares dedicadas al cultivo de palma aceitera. De esos registros se realizó una depuración de datos inconsistente y extremos, atípicos (“outliers”).

Finalmente se aplicó un análisis estadístico descriptivo a una muestra depurada de 41 cuentas o predios, los resultados principales se exponen en la siguiente tabla.

¹³ Con base en DICABI en línea: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/login.aspx

Tabla 10. Ejemplo de valorización de fincas palmeras en San Luis, propiedad de EMPRESA “C”, Y EMPRESA “D”, entre otros contribuyentes.

	Área del Terreno	Valor Total	Valor fiscal por m2
Media	602,249.6020	Q414,150.76	Q1.02
Error típico	74,072.6413	Q58,444.05	Q0.13
Mediana	451,227.1200	Q407,812.50	Q1.25
Moda	450,000.0000	Q75,000.00	Q1.25
Desviación estándar	474,296.3247	Q374,224.53	Q0.84
Varianza de la muestra	224,957,003,668.1650	Q140,043,998,305.07	Q0.71
Curtosis	4.2797	Q19.53	Q16.19
Coeficiente de asimetría	2.0479	Q3.72	Q3.07
Rango	2,275,601.1700	Q2,314,500.00	Q5.24
Mínimo	17,983.9100	Q75,000.00	Q0.05
Máximo	2,293,585.0800	Q2,389,500.00	Q5.28
Suma	24,692,233.6800	Q16,980,181.25	Q41.92
Cuenta	41.0000	41.00	41.00
Mayor (1)	2,293,585.0800	Q2,389,500.00	Q5.28
Menor (1)	17,983.9100	Q75,000.00	Q0.05

Fuente: Elaboración propia, 2025.¹⁴

¹⁴ Con base en DICABI en línea: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/login.aspx

De acuerdo con los resultados es de destacar que el valor fiscal fijado en el registro de la matrícula fiscal se encuentra en un rango que va de Q0.05 a Q5.28 por metro cuadrado, este valor representa el 0.38% y 40.6% del valor base de referencia comercial de Q13.00/m², al aplicar un 75% de descuento de acuerdo con lo que permite el Manual de Valuación Inmobiliaria vigente (MVI) de la DICABI (2005), es posible establecer un valor base de referencia fiscal de Q3.75/m², por lo que el máximo valor fiscal por metro cuadrado rebasa el valor fiscal base, en tanto que el más bajo tiene un nivel medio bajo.

La media es de Q1.02/m², la mediana de Q1.25 y la moda de Q1.25 por lo que se toma este último valor como el valor fiscal de referencia, su nivel de avalúo es 0.3834 con respecto al valor fiscal de referencia, es menor por lo que es factible aplicar el valor base de referencia comercial. El hecho de que uno y otro inmueble tengan diferentes niveles de avalúo indica que la valuación se ha dado de manera discrecional y no necesariamente con base a valores objetivamente determinados.

A continuación, se aprecia la imagen de la consulta de la matrícula fiscal de DICABI en línea correspondiente a la matrícula fiscal de los bienes inmuebles propiedad de EMPRESA C.

Imagen 6. Matrícula fiscal de EMPRESA "C", grupo palmero propietario de fincas en San Luis y en otros municipios de la República

Ministerio de Finanzas Públicas
Guatemala C.A.

MATRÍCULA FISCAL-DICABI

PAGINA: 3 DE: 16

FECHA: 25/07/2025

HORA: 18:58:24

Usuario: MATFIS2586

ESTADO MATRICULAR

14/05/2013	28/05/2014	28	PARCELA No. 17-09-08-00085... (SAN LUIS / PETEN)	3311	311	27E	17	212,302.23	0.00	0.00	0.00	0.00	480,000.00
07/12/2012	20/05/2013	21	PARCELA 17 SECTOR OESTE, COLONIZACION SAN LUIS... (FLORES / PETEN)	4721	221	30E	17	448,244.88	0.00	0.00	0.00	0.00	794,800.00
19/05/2011	27/07/2011	2	LOTE DE TERRENO SITUADA EN EL PROYECTO SAN LUIS... (SAN LUIS / PETEN)	8577	77	78E	17	241,812.98	0.00	0.00	0.00	0.00	12,000.00
02/08/2011	02/11/2011	8	PARCELA 17-09-08-00105 PROY.REORD Y LEGALIZACION SECTOR OESTE ZONA DE COLONIZACION,0,0 ,0 (SAN LUIS / PETEN)	5751	251	32E	17	454,694.43	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00
02/09/2011	30/11/2011	10	PARCELA NUMERO 17-09-08-00114 DEL PROYECTO REORDENAMIENTO Y LEGALIZACION DE LA TENENCIA DE TIERRAS,0,0, (SAN LUIS / PETEN)	4674	174	30E	17	17 18469	390,875.31	0.00	0.00	0.00	5,000.00
02/08/2011	02/11/2011	7	PACERLA NO. 17-0908-00116 PROYECTO REORDENAMIENTO Y LEGALIZACION SECOT OESTE SAN LUIS,0,0,0 (SAN LUIS / PETEN)	3258	258	27E	17	384,181.11	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00

Fuente: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/login.aspx

De algunos de los inmuebles consignados en el registro fiscal de DICABI se exponen los siguientes datos ilustrativos.

Tabla 11. Ejemplo de valorización de fincas palmeras en San Luis, propiedad de EMPRESA "C"

Finca	Área (m2)	Valor fiscal finca	Valor registro fiscal (Q./m2)	Valor comercial de referencia San Luis (Q./m2)	Relación del valor fiscal con valor comercial	Valor fiscal según MVI de DICBI (25%)	Nivel de avalúo
PARCELA No. 17-09-08-00085, (SAN LUIS / PETEN)	212,302.23	Q480,000.00	Q2.26	Q13.00	0.1739	Q3.75	0.6029
PARCELA 17 SECTOR OESTE, COLONIZACION SAN LUIS, (FLORES / PETEN)	448,244.88	Q794,800.00	Q1.77	Q13.00	0.1364	Q3.75	0.4728
PARCELA 17-09-08-00105 PROY.REORD Y LEGALIZACION SECTOR OESTE ZONA DE COLONIZACION,0,0,0 (SAN LUIS /PETEN)	454,694.43	Q5,000.00	Q0.01	Q13.00	0.0008	Q3.75	0.0029
PARCELA NUMERO 17-09-08-00114 DEL PROYECTO REORDENAMIENTO Y LEGALIZACION DE LA TENENCIA DE TIERRAS,0,0, (SAN LUIS / PETEN)	390,875.31	Q5,000.00	Q0.01	Q13.00	0.0010	Q3.75	0.0034
SECTOR OESTE ZONA DE COLONIZACION SAN LUIS, (FLORES / PETEN)	358,058.06	Q716,300.00	Q2.00	Q13.00	0.1539	Q3.75	0.5335
SECTOR OESTE ZONA DE COLONIZACION SAN LUIS, (FLORES / PETEN)	467,930.72	Q820,800.00	Q0.01	Q13.00	0.0008	Q3.75	0.0029

Fuente: Fuente: Elaboración propia, 2025.¹⁵

¹⁵ Con base en DICABI en línea: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/login.aspx

En promedio el valor de registro fiscal por metro cuadrado es Q.1.01, la relación de este valor con el valor base de referencia comercial (Q.13.00/m²) es que representa únicamente el 7.78% del mismo. El nivel de avalúo que es la relación entre el valor de registro fiscal por metro cuadrado con el valor fiscal propuesto por medio del valor base de referencia comercial es de 0.2697, un nivel medio bajo.

Si bien el nivel de avalúo de San Luis es bajo y refleja discrecionalidad en el establecimiento de valores (véase la tabla, valores que van de Q.0.01/m² a Q.2.26/m², una relación de 226 veces mayor el segundo sobre el primero. La administración municipal ha tomado acción y decisiones al respecto.

El 22 de julio de 2024 se publicó en el Diario de Centroamérica el punto séptimo del acta número 18-2024 en el cual el Concejo Municipal aprobó reglamento de observancia general, para el registro de bienes inmuebles en posesión o propiedad y usufructuarios de bienes del Estado, dentro de la circunscripción del municipio y creación del cobro de las tasas de los documentos que extiende la oficina municipal del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) de la Municipalidad de San Luis, departamento de Petén. Dentro del mismo se emitió una tabla de valores de la tierra para el cobro del IUSI.

Imagen 7. Tabla de valores de la Municipalidad de San Luis, Petén.

Área del Terreno		Valor del Terreno Q.	Pago Anual	Pago Trimestral	Tasa Afecto
De	A				
1 mt²	200 mts²	Q. 20,000.00	Q. 40.00	Q. 10.00	2 por millar
201 mts²	1000 mts²	Q. 20,000.01	Q. 120.00	Q. 30.00	6 por millar
1001 mts²	3000 mts²	Q. 25,000.00	Q. 150.00	Q. 37.50	6 por millar
3001 mts²	1 manzana	Q. 30,000.00	Q. 180.00	Q. 45.00	6 por millar
1.01 manzanas	14 manzanas	Q. 50,000.00	Q. 300.00	Q. 75.00	6 por millar
14.01 manzanas	32 manzanas	Q. 100,000.00	Q. 900.00	Q. 225.00	9 por millar
32.01 manzanas	1 caballería	Q. 150,000.00	Q. 1,350.00	Q. 337.50	9 por millar
1.01 caballerías	2 caballerías	Q. 200,000.00	Q. 1,800.00	Q. 450.00	9 por millar
2.01 caballerías	3 caballerías	Q. 250,000.00	Q. 2,250.00	Q. 562.50	9 por millar
3.01 caballerías	4 caballerías	Q. 300,000.00	Q. 2,700.00	Q. 675.00	9 por millar
4.01 caballerías	5 caballerías	Q. 350,000.00	Q. 3,150.00	Q. 787.50	9 por millar
5.01 caballerías	6 caballerías	Q. 400,000.00	Q. 3,600.00	Q. 900.00	9 por millar
6.01 caballerías	7 caballerías	Q. 450,000.00	Q. 4,050.00	Q. 1,012.50	9 por millar
7.01 caballerías	8 caballerías	Q. 500,000.00	Q. 4,500.00	Q. 1,125.00	9 por millar
8.01 caballerías	9 caballerías	Q. 550,000.00	Q. 4,950.00	Q. 1,237.50	9 por millar
9.01 caballerías	10 caballerías	Q. 600,000.00	Q. 5,400.00	Q. 1,350.00	9 por millar
10.01 caballerías	11 caballerías	Q. 650,000.00	Q. 5,850.00	Q. 1,462.50	9 por millar
11.01 caballerías	12 caballerías	Q. 700,000.00	Q. 6,300.00	Q. 1,575.00	9 por millar
12.01 caballerías	13 caballerías	Q. 750,000.00	Q. 6,750.00	Q. 1,687.50	9 por millar
13.01 caballerías	14 caballerías	Q. 800,000.00	Q. 7,200.00	Q. 1,800.00	9 por millar
14.01 caballerías	15 caballerías	Q. 850,000.00	Q. 7,650.00	Q. 1,912.50	9 por millar
Más de 15 caballerías Q. 850,000.00 + Q. 50,000.00 por cada caballería adicional.					9 por millar

Todo bien inmueble que ya cuente con matrícula fiscal, ésta deberá ser actualizada. Asimismo, cuando éstos hayan obtenido modificaciones o mejoras.

Se exceptúa aquellos casos en los que el valor del inmueble, tanto en documento de compraventa o avalúo superen el monto asignado en la tabla anterior, en este caso prevalecerá el valor consignado en estos documentos.

Artículo 3: De conformidad con los estudios técnicos de los servicios, se establece el monto de las siguientes tasas:

i.	Constancia de pago del IUSI.	Q. 10.00
ii.	Certificación catastral.	Q. 15.00
iii.	Certificación de carencia de bienes no inscritos en el IUSI de la Municipalidad de San Luis, departamento de Petén.	Q. 15.00
iv.	Constancia de Exoneración del pago del IUSI.	Q. 15.00

Fuente: DCA, 2024.¹⁶

La tabla de valores se establece de acuerdo con la escala de 22 rangos de área de terreno que van desde 1 m2 hasta más de 15 caballerías, y valores de terreno que van desde que parten de Q20,000.00 hasta Q850,000.00, y cuando excede las 15 caballerías se agrega Q50,000.00 por caballería adicional.

¹⁶ Diario de Centro América, 2024. Municipalidad de San Luis, departamento de Petén. Acta Número 18-2024 Punto Séptimo. Págs. 5 y 6. Lunes 22 de julio de 2024. Ver: <https://legal.dca.gob.gt/GestionDocumento/VisualizarDocumento?verDocumentoPrevia=True&versionImpresa=False&doc=263976>

La tabla no establece un valor base de referencia comercial por metro cuadrado sino de valor por rango de tamaño extensión del terreno.

El valor más bajo es el de Q20,000.00 y corresponde a terrenos con un área mínima de 1m² hasta 200.00 m², sería el rango al que le corresponde pagar por 2 millar, y en su máxima extensión alcanza el valor de Q100.00/m².

En el rango de 201 a 1,000 m², el valor es de Q20,000.01 que en su máxima extensión (1,000 m²) alcanza un valor aproximado de Q20.00/m², en relación con el rango anterior el valor decrece abruptamente.

En la medida que el área se hace mayores, conforme los rangos se amplían, el valor por m² se reduce drásticamente, por ejemplo, en el rango que va hasta un máximo de 1 manzana, aproximadamente 6,988.96 m², el valor descende a aproximadamente Q4.29/m², un tanto por encima al valor de referencia fiscal propuesto en la presente propuesta, es decir que, a partir de más de una manzana, se estaría. En el rango siguiente de 1.01 manzanas a 14 manzanas, la extensión menor que equivale a 7,058.85 m² alcanzaría un valor de Q7.08/m² y el área mayor Q. 0.51/m².

Si bien el precio o valor de la tierra por metro cuadrado, en el mercado inmobiliario real, disminuye conforme mayor es el área, la tabla denota arbitrariedad, saltos de valor inconsistentes, el valor por m² no sigue una progresión lógica por ejemplo de Q100.00/m² a Q20.00/m²).

La tabla no refleja un modelo de regresión matemática por rangos que distribuya los valores de manera más equitativa, los límites de rangos rígidos y la amplitud admiten cambios desproporcionados en el pago.

Si el valor en documentos (avalúo o escritura pública) supera el de la tabla, prevalece el valor declarado.

La tabla es altamente arbitraria, con valores y tasas que no reflejan una relación lineal o proporcional con el área. Beneficia a terrenos más grandes con costos por m² significativamente menores, mientras que pequeños propietarios pagan relativamente más.

2.5 Tasas imponible para cobro y nivel de avalúo de los inmuebles en los tres municipios

La base de datos facilitada por DICABI, en su momento, contiene información inmobiliaria catastral hasta el año 2024, ésta fue contrastada con el padrón IUSI de Servicios GL facilitado por las propias municipalidades, la depuración y análisis de ambas fuentes de datos permitió construir las siguientes tablas que resumen la composición inmobiliaria en función del cobro y gestión del IUSI en cada municipio.

La cantidad y proporción de inmuebles no exentos son fundamentales, ya que representan directamente la base imponible activa para la recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI). Un mayor número y porcentaje de inmuebles no exentos indican un mayor potencial de ingresos propios para una municipalidad.

Tabla 12. Cantidad de inmuebles por tasa de cobro de IUSI de tres municipios.

Municipalidad	2 x milla r	6 X milla r	9 x milla r	Exencione s Art. 12 Dto. 15-98	Exentos	Inmueble s no exentos	Inmueble s exentos	Total inmueble s 2024	Peso de los inmueble s no exentos
Santo Domingo Suchitepéquez	2,427	554	180	212	5,375	3,161	5,587	8,748	36.13%
Chisec	9650	712	345	4	2,012	10,707	2,016	12,723	84.15%
San Luis	7,454	1,821	179	10	1,527	9,454	1,537	10,991	86.02%

Fuente: Elaboración propia, 2025.¹⁷

Santo Domingo Suchitepéquez presenta una base No Exenta más débil, tiene la menor cantidad de inmuebles no exentos (3,161) entre los tres municipios, por ende, su porcentaje es el más bajo, 36.13%, lo que representa una seria limitación para su capacidad de autogeneración de ingresos a través de este impuesto.

El municipio tuñeco tiene la mayor proporción de exención, entre los tres, 63.87%, casi dos tercios de sus propiedades no contribuyen al IUSI, esto se traduce en una enorme pérdida de potencial de ingresos propios para la municipalidad, 212 inmuebles se encuentran en esa condición conforme al Artículo 12 del Decreto 15-98.¹⁸ Sin embargo, la gran mayoría de las

¹⁷ Con base en DICABI, 2025. Estadística De Inmuebles Por Departamento/Municipio Administrados por El Ministerio de Finanzas Publicas; Servicios GL (2025). Padrón IUSI de Municipalidades.

¹⁸ Entidades exentas: El Estado, sus entidades descentralizadas y autónomas, las municipalidades y sus empresas, las misiones diplomáticas y consulares (con reciprocidad), los organismos internacionales de los que Guatemala es parte, la Universidad de San Carlos y otras universidades legalmente autorizadas, las entidades religiosas (siempre que los bienes se destinen al culto,

exenciones (5,375) caen en la categoría general de "Exentos", es decir que su valor es menor o igual a Q2,000.00, lo que sugiere carencias en la actualización de valores.

Chisec se distingue por tener una cantidad alta de inmuebles no exentos (10,707), un 84.15% de su total de propiedades. Esta proporción es significativamente superior al promedio nacional del 50.61%, puede inferirse que Chisec ha logrado extender su base imponible del IUSI, asegurando que una gran mayoría de sus propiedades contribuyan al impuesto. Esta es una fortaleza fiscal que debe ser sometida a una práctica de mejora continua del potencial de recaudación por IUSI, por medio de ampliar aún más la base imponible, y sobre todo aplicando políticas revaluación catastrales adecuadas.

Los registros matriculares de Chisec indican que tiene una mejor práctica de gestión en el sentido de reducción de exenciones, una tasa de 15.85%, notablemente inferior al promedio nacional del 49.39%. Bajo el Artículo 12 del Decreto 15-98 tiene solo 4 inmuebles exentos, lo que podría indicar una composición diferente de su padrón inmobiliario en cuanto a personas jurídicas que califican por ley para estas exenciones específicas. La condición descrita otorga a Chisec una base imponible del IUSI significativamente más amplia y saludable en comparación con Santo Domingo y el promedio nacional.

San Luis posee una cantidad considerable de inmuebles no exentos (9,454), un elevado porcentaje de 86.02%. Es por demás mejor que el de Santo Domingo Suchitepéquez, superior al promedio nacional (50.61%), y de Chisec por 2 puntos porcentuales, a pesar de ello hay un margen de mejora de más del 10% de los inmuebles registrados que deben ser incorporados a la base tributaria activa.

Por tanto, San Luis se encuentra en la mejor posición de los tres municipios en cuanto a inmuebles exentos, 13.98%, tiene aún una proporción que debe afectar impositivamente y por revaluar a fin de aumentar su capacidad de recaudación del IUSI. Esta municipalidad reporta solamente 10 inmuebles exentos bajo el Artículo 12 del Decreto 15-98, lo que significa que el resto de las exenciones (1,537 inmuebles) corresponden a una valuación inferior o igual a Q2,000.00.

2.5.1 Capital afecto y nivel de avalúo en Santo Domingo Suchitepéquez

Tabla 13. Tramos de valor y capital afecto de los inmuebles registrados para cobro de IUSI en el municipio de Santo Domingo Suchitepéquez.

Santo Domingo Suchitepéquez	2 x millar	6 x millar	9 x millar	Subtotal
Cant. Inmuebles	2,427	554	180	3,161
Área (m2)	18,867,491.6300	25,319,082.0400	45,293,130,283.2600	45,337,316,857
Capital afecto	Q44,604,747.55	Q15,528,619.36	Q157,524,614.09	Q217,657,981.00
Valor fiscal/m2	Q2.364	Q0.613	Q0.003	Q2.98

Fuente: Elaboración propia, 2025.¹⁹

Los datos expuestos para Santo Domingo Suchitepéquez manifiestan que la cantidad de inmuebles afectos a la tasa de 2/1000 representa el 76.78% del total de inmuebles registrados como no exentos, el 6/1000 el 17.53%, y el 9/1000 el 5.69%. Estos porcentajes confirman la percepción de que existe un gran número de inmuebles que deben ser sujeto de revaluación para que escalen hacia tasas impositivas mayores y se reduzca el número de exentos (77.5% de todos los registrados) cuyo valor fiscal es menor a Q.2,0000.00.

Los inmuebles afectos al 9/1000 ocupan la mayor extensión de tierra, un 99.90%, dato que parece ser incongruente o inconsistente pero que fue dado por las fuentes. Los del rango de 6/1000 un 0.06%, los del 2/1000 un 0.04%. La moda de tamaño de finca o predio en el 9/1000 es de 18,283.0500 m2 (1.83 hectáreas o 2.59 manzanas), la extensión media de 251,628,501.57 m2 (aproximadamente 25,162.75 hectáreas o 651.26 caballerías). Se considera que buena parte de las fincas palmeras, bananeras o plataneras, de hule y de caña de azúcar están en este rango de pago de IUSI.

Al comparar el valor por metro cuadrado de cada tramo o tasa alícuota de pago de IUSI con el valor base referencial fiscal de Q.5.00/m2, resulta que el nivel de avalúo (NA) es: 0.4728 para el 2/1000, un nivel medio; 0.1227 para el 6/1000; y 0.0007 para el 9/100, son extremadamente bajos, casi cero. En general, están alejados por más 0.5 puntos de la mejor práctica que sería la unidad o el número uno (1). El nivel de avalúo medio ponderado sería 0.1987.

¹⁹ Ibid.

2.5.2 Capital afecto y nivel de avalúo en Chisec

Tabla 14. Tramos de valor y capital afecto de los inmuebles registrados para cobro de IUSI en el municipio de Chisec, Alta Verapaz.

Chisec	2 x millar	6 x millar	9 x millar	Subtotal
Cant. Inmuebles	9,650	712	345	10,707
Área (m2)	14,419,639,234.2300	636,421,471.3000	324,907,020.7000	15,380,967,726
Capital afecto	Q100,787,849.81	Q23,730,664.16	Q158,421,810.76	Q282,940,324.73
Valor fiscal/m2	Q0.007	Q0.037	Q0.488	Q0.53

Fuente: Elaboración propia, 2025.²⁰

En Chisec, la cantidad de inmuebles afectos a la tasa de 2/1000 representa el 90.13% del total de inmuebles no exentos, el 6.65% para el 6/1000, y el 9/1000 únicamente 3.22% %. Como ya fue anotado antes, los inmuebles exentos son la mayor parte de la totalidad de inmuebles registrados (76.78% del total registrado), por lo que al igual que en Santo Domingo, que existe un gran número de inmuebles que deben ser sujetos de actualización en su valuación.

En cuanto a la superficie que ocupan los inmuebles según cada tramo de pago del IUSI, los afectos al 2/1000 ocupan un 93.75% de la superficie. Los del rango de 6/1000 un 4.14%, en tanto que los del 9/1000 un 2.11%. La moda de tamaño de finca o predio en el 9/1000 es de apenas 100.00 m2, la media de 941,759.4803 (aproximadamente 40.58 hectáreas, más o menos 1 caballerías). De acuerdo con estos datos las fincas palmeras no necesariamente están en este rango de pago de IUSI.

Al comparar el valor por metro cuadrado de cada tramo o tasa alícuota de pago de IUSI con el valor base referencial fiscal de Q.3.75/m2, resulta que el nivel de avalúo (NA) es: 0.0019 para el 2/1000; 0.0099 para el 6/1000; y 0.1300 para el 9/100. Todo los NA demuestran ser muy bajos pues están cerca del valor cero y muy alejado de la mejor práctica que sería la unidad o el número uno (1). El nivel de avalúo medio ponderado sería 0.0473.

²⁰ Con base en DICABI en línea: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/login.aspx

2.5.3 Capital afecto y nivel de avalúo en San Luis

Tabla 15. Estructura catastral de los inmuebles registrados para cobro de IUSI en el municipio de San Luis, Petén.

San Luis	2 x millar	6 x millar	9 x millar	Subtotal
Cant. Inmuebles	7,454	1,821	179	9,454
Área (m2)	176,375,183.8700	274,636,886.6000	136,015,815.9500	587,027,886
Capital afecto	Q87,604,921.05	Q50,650,873.28	Q56,183,088.13	Q194,438,882.46
Valor fiscal/m2	Q0.497	Q0.184	Q0.413	Q1.09

Fuente: Elaboración propia, 2025.²¹

Los datos catastrales del municipio de San Luis Petén, reflejan que la cantidad de inmuebles afectos a la tasa de 2/1000 representa el 78.84% del total de inmuebles no exentos, en 6/1000 el 19.26%, y en el 9/1000 un reducido 1.89%, como ya fue señalado es el municipio con la menor cantidad de exentos de los tres estudiados. Esta condición se da, presumiblemente porque el Registro de Información Catastral (RIC) realizó un levantamiento catastral, que aparentemente ha permitido un mejor control territorial, no solamente para la gestión del IUSI sino para brindar servicios y realizar obras de manera territorializada. Por tanto, es también relevante la necesidad de realizar actualizaciones de valor enfocadas mover hacia arriba los segmentos afectos, sin dejar de actuar sobre los exentos.

Se puede observar que la superficie que ocupan los inmuebles según cada alícuota para pago de IUSI, en el caso del 2/1000 representa el 15.77% de la superficie. Los del rango de 6/1000 un 9.56%, los del 9/1000 un 63.26%, la mayor proporción de tierra. La moda de tamaño de finca o predio en el 9/1000 es de 448,000.00 m2 (44.80 hectáreas, equivalente a 1.16 caballerías o 63.5 manzanas), en tanto que la media del área de predio, siempre en 9/1000 es de 759,864.8936 m2 (aproximadamente 76 ha o 1.97 caballerías). Por ser una media relativamente baja se considera no todas fincas palmeras están en este rango, y muy probablemente se encuentran algunas en el 6/1000.

La comparación del valor por metro cuadrado de cada tasa alícuota de pago de IUSI con el valor base referencial fiscal de Q.3.25/m2, arroja que el nivel de avalúo (NA) es: 0.1325 para el

²¹ Con base en DICABI en línea: https://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/login.aspx

2/1000, nivel bajo; 0.0492 para el 6/1000, extremadamente bajo; y 0.1102 para el 9/1000. Todo los NA demuestran estar más próximos al valor cero que al valor práctica que sería la uno (1). El nivel de avalúo medio ponderado sería 0.0973.

El más elevado nivel de avalúo lo arrojó San Domingo Suchitepéquez en un nivel bajo, le sigue San Luis y en tercer puesto está Chisec, ambos muy bajos.

2.6 Potencial de recaudación actual de la extensión territorial con uso y ocupación para la producción de Palma aceitera y otros cultivos agroindustriales

Para medir el potencial de recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) en los tres municipios (Santo Domingo Suchitepéquez, Chisec y San Luis Petén) en función de la extensión territorial ocupada por palma aceitera, se establecieron los datos necesarios y dos mediciones:

1. Datos Necesarios:

- Metros cuadrados (m²) con cultivo de palma aceitera en cada uno de los tres municipios, y otros cultivos agroindustriales en el caso de Santo Domingo Suchitepéquez.
- Valor fiscal por m², en función de lo determinado en el numeral 4.4 "Sobre el valor de la tierra rústica en los tres municipios sujetos a estudio".
- Tasa impositiva del IUSI (alícuota por millar según valor fiscal determinado en el acápite: 4.4.4 "Valor fiscal de las tierras rústicas en los tres municipios sujetos a estudio".

2. Estimación proxi de la recaudación actual y de la recaudación potencial, ajustando a valores comerciales determinados de acuerdo a la Fórmula para Calcular Recaudación (actual y potencial):

$$\text{Recaudación IUSI} = (\text{Área en m}^2 \times \text{Valor fiscal por m}^2) \times \text{Tasa del IUSI}$$

Donde las variables se definen como:

- Área (m²): Extensión de palma aceitera en cada municipio (y de otros cultivos agroindustriales.
- Tasa IUSI (%): Tramo o alícuota que se considera está actualmente matriculado y valor base de referencia para el cálculo del potencial,
- Valor fiscal/m²: valores fiscales actuales de acuerdo con el ejemplo de matrícula y valores comerciales determinados con valor base de referencia para tierra rústica aplicando factor de descuento de 0.25 de acuerdo con el manual de valuación inmobiliaria de la DICABI vigente.

2.6.1 Proyección de recaudación del IUSI en Santo Domingo Suchitepéquez

La aplicación de la formula planteada permite exponer los resultados del ejercicio comparativo entre la recaudación actual y la recaudación potencial del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) en función de distintos cultivos agroindustriales en el municipio de Santo Domingo Suchitepéquez. Esta proyección destaca cómo una actualización de los valores fiscales podría optimizar significativamente los ingresos municipales.

Tabla 16. Proyección de recaudación del IUSI actual y potencial en inmuebles con uso y ocupación de palma aceitera y otros cultivos agroindustriales en Santo Domingo Suchitepéquez.

	Santo Domingo Suchitepéquez	Valor base referencia comercial por m2	Área en m2	Valor fiscal por m2	Valor total (1*2)	Tasa del IUSI	Recaudación IUSI (3*4)
Palma aceitera	Recaudación actual	Q10.82	22,278,380.0000	Q2.70	Q60,235,533.40	0.009	Q542,119.80
Palma aceitera	Recaudación potencial	Q20.00	22,278,380.0000	Q5.00	Q111,391,900.00	0.009	Q1,002,527.10
Hule	Recaudación actual	Q10.82	22,223,200.0000	Q2.70	Q60,086,339.57	0.009	Q540,777.06
Hule	Recaudación potencial	Q20.00	22,223,200.0000	Q5.00	Q111,116,000.00	0.009	Q1,000,044.00
Banano-Plátano	Recaudación actual	Q2.45	27,452,460.0000	Q0.61	Q16,837,055.99	0.006	Q101,022.34
Banano-Plátano	Recaudación potencial	Q10.80	27,452,460.0000	Q2.70	Q74,121,642.00	0.009	Q667,094.78
Caña de azúcar	Recaudación actual	Q2.45	61,402,280.0000	Q0.61	Q37,659,052.27	0.006	Q225,954.31
Caña de azúcar	Recaudación potencial	Q10.80	61,402,280.0000	Q2.70	Q165,786,156.00	0.009	Q1,492,075.40

Recaudación actual	
actual	Q1,409,873.51

Recaudación potencial	
potencial	Q4,161,741.28

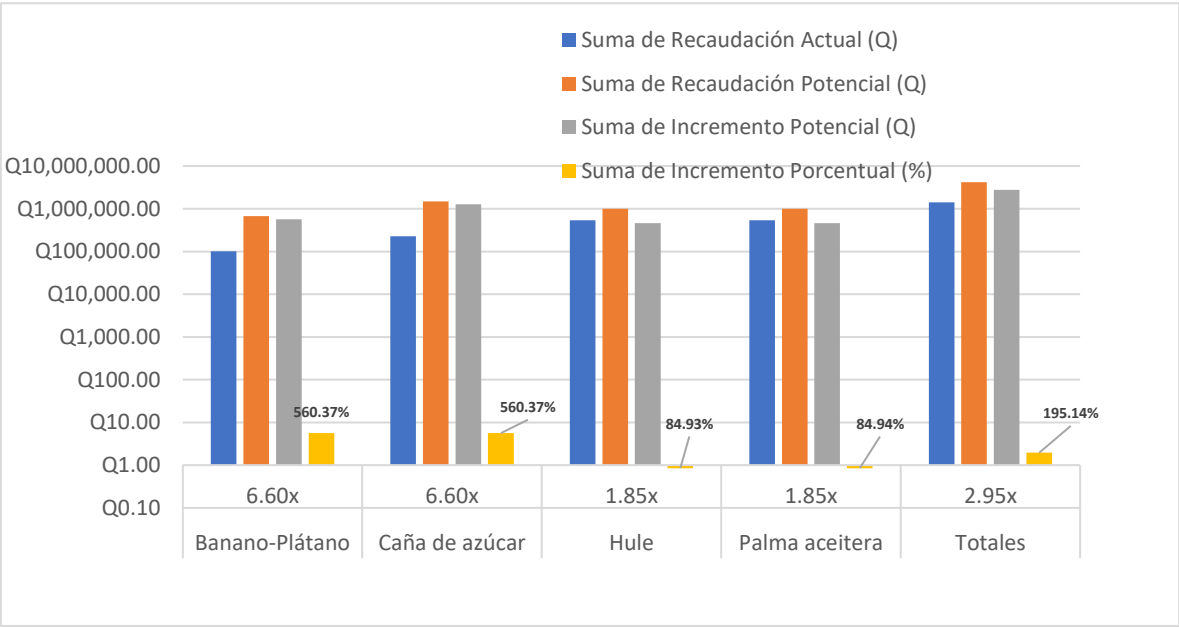
Fuente: Elaboración propia, 2025.

El reajuste fiscal del valor por metro cuadrado de tierra (m2) es el principal impulsor de la mejora en la recaudación. En la proyección potencial se eleva significativamente, reflejando precios más acordes al mercado, utilizando, para los casos de palma aceitera y hules un valor base de referencia comercial de Q.20.00/m2, ajustado mediante un factor descuento de acuerdo con el manual de valuación inmobiliaria de 0.25. En ambas mediciones se aplica la tasa de 9 por millar.

Para el caso de la caña de azúcar y cultivos de plátano y banano, los valores de base fiscal actual son más bajos que los de palma y hule, en función de que la superficie mínima para establecimiento de un cultivo comercialmente rentable es menor. Asimismo, se le aplica un valor base de referencia comercial menor, Q10.80/m2, al cual también se le aplica el mismo factor de descuento para el cálculo de la recaudación potencial, asimismo cambia la tasa impositiva de 6 a 9 por millar.

Las tasas del IUSI varían según cultivo, y se aplican sobre el valor fiscal total. La dimensión del cambio potencial puede apreciarse en la siguiente gráfica.

Gráfica 2. Cambio porcentual y dimensional de la recaudación del IUSI en Santo Domingo Suchitepéquez.



Fuente: Fuente: Elaboración propia, 2025

La gráfica permite observar el incremento porcentual desde que asciende a aproximadamente a 85% en fincas de hule y palma aceitera, más de y más de 560% en banano-plátano y caña de azúcar.

También expresa el Incremento de manera multiplicada, “cuantas veces” se incrementa la recaudación. La suma de la recaudación potencial de las cuatro categorías de predio casi triplica la actual, lo que representa una oportunidad sustancial de mejora tributaria local.

2.6.2 Proyección de recaudación del IUSI en Chisec, Alta Verapaz

La aplicación de la formula planteada, para el caso de los inmuebles con uso y ocupación en cultivo de palma aceitera en el municipio de Chisec, departamento de Verapaz arrojó los siguientes datos, los cuales evidencian una subvaloración significativa en el valor base comercial por metros cuadrado y el valor fiscal aplicado actualmente. En este caso se aplicó un valor base de referencia comercial de Q. 15.00/m2 para el cálculo potencial, sometido a un 0.25 como factor de descuento para establecer el valor base fiscal.

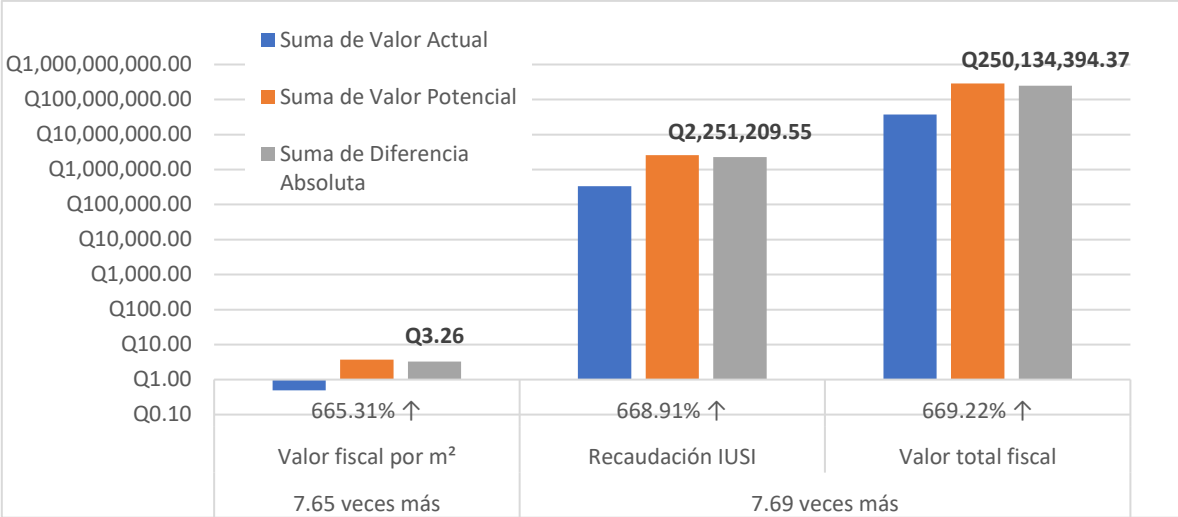
Tabla 17. Proyección de recaudación del IUSI actual y potencial en inmuebles con uso y ocupación de palma aceitera en Chisec, Alta Verapaz.

	Chisec	Valor base referencia comercial por m2	Área en m2	Valor fiscal por m2	Valor total	Tasa del IUSI	Recaudación IUSI
Palma aceitera	Recaudación actual	Q1.95	76,671,689.9296	Q0.49	Q37,384,442.87	0.009	Q336,459.99
Palma aceitera	Recaudación potencial	Q15.00	76,671,689.9296	Q3.75	Q287,518,837.24	0.009	Q2,587,669.54

Fuente: Elaboración propia, 2025.

La relación fiscal-comercial por factor de descuento 0.25, se mantiene constante como base de cálculo. Este ajuste debe llevarse a cabo de manera progresiva y concertada, evitando impactos súbitos al contribuyente. Los incrementos se cuantifican en la siguiente gráfica.

Gráfica 3. Cambio porcentual y dimensional de la recaudación del IUSI en Chisec, Alta Verapaz.



Fuente: Fuente: Elaboración propia, 2025

La tasa de cobro de IUSI se mantiene constante (9 por millar), pero la recaudación se multiplica por casi 8 veces si se actualiza la base de referencia comercial.

El municipio pierde una oportunidad anual de recaudar aproximadamente Q2.25 millones adicionales que podrían destinarse a infraestructura, servicios públicos o gestión territorial. Se sugiere establecer un plan plurianual de adecuación fiscal con enfoque territorial.

Este desglose evidencia que la actualización de valores catastrales tendría un impacto tributario significativo y proporcionalmente consistente en todas las métricas clave.

2.6.3 Proyección de recaudación del IUSI en San Luis Petén

El ejercicio se repitió para el municipio de San Luis, el valor base de referencia comercial en este caso es de Q13.00, igualmente factorizado para establecer valor de base fiscal con un 0.25 para el cálculo de la recaudación potencial. El análisis técnico fue enfocado en inmuebles con uso y ocupación para la producción de palma aceitera. Incluye la siguiente tabla y el escenario gráfico intermedios que refleja el cálculo de cambios porcentuales y dimensión (de veces).

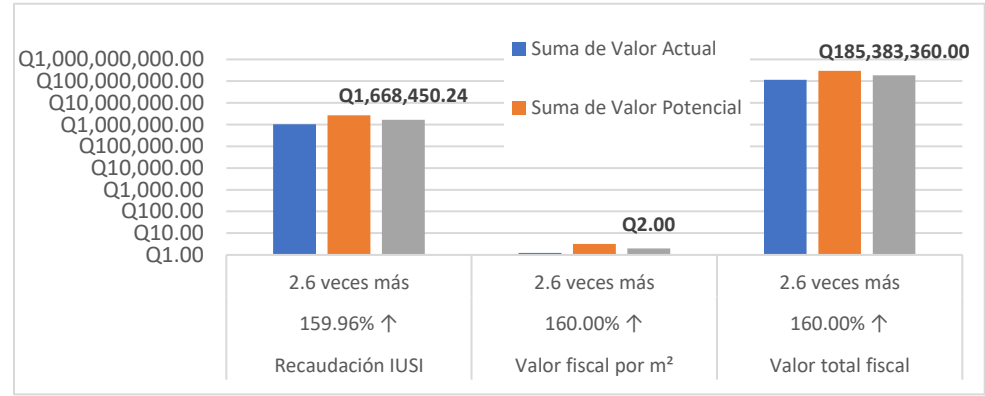
Tabla 18. Proyección de recaudación del IUSI actual y potencial en inmuebles con uso y ocupación de palma aceitera en Chisec, Alta Verapaz.

	San Luis	Valor base referencia comercial por m2	Área en m2	Valor fiscal por m2	Valor total	Tasa del IUSI	Recaudación IUSI
Palma	Recaudación actual	Q5.00	92,691,680.0000	Q1.25	Q115,864,600.00	0.009	Q1,042,781.40
Palma	Recaudación potencial	Q13.00	92,691,680.0000	Q3.25	Q301,247,960.00	0.009	Q2,711,231.64

Fuente: Elaboración propia, 2025.

El área total analizada es de 92,691,680.0000 metros cuadrados, con un valor fiscal actual de Q1.25/m2, con ello se proyectó la recaudación actual, aplicando la tasa de cobro de 9 por millar (0.009). Para la proyección de recaudación potencial, se aplicó la misma tasa de cobro, se conservó el área, y se aplicó factor de descuento de 0.25 al valor comercial de referencia de Q.13.00/m2. Los incrementos porcentuales y dimensionales pueden observarse en la siguiente gráfica.

Gráfica 4. Cambio porcentual y dimensional de la recaudación del IUSI en San Luis, Petén.



Fuente: Fuente: Elaboración propia, 2025

En este caso el incremento del valor fiscal no fue tan alto como en los otros municipios, pues los valores base fiscal son más elevados toda vez que sí están aplicando una tabla de valores aprobada por el Concejo Municipal que ha permitido en un año de vigencia actualizar algunos valores, a pesar de que tiene un carácter regresivo en valores por metro cuadrado.

La actualización del valor fiscal sigue la proporción fiscal/comercial del 25%. Este ajuste representaría un incremento del 160% en la recaudación anual del IUSI, contribuyendo significativamente al presupuesto municipal.

2.6.4 Consolidación gráfica de la proyección de recaudación del IUSI en los 3 Municipios para el caso de Palma aceitera

Los parámetros de base inmobiliaria tanto de valores como de área utilizados para la medición son los siguientes.

Tabla 19. Parámetros para medición de proyección de recaudación del IUSI actual y potencial en inmuebles con uso y ocupación de palma aceitera en tres municipios.

Municipio	Área total (m²)	Valor comercial por m²	Valor fiscal por m²	Tasa IUSI (%)
Chisec	Q104,000,000.00	Q15.00	Q3.75	0.009
San Luis	Q92,691,680.00	Q13.00	Q3.25	0.009
Santo Domingo	Q22,278,380.00	Q20.00	Q5.00	0.009

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Aplicando estos parámetros y el factor de descuento de 0.25 se obtuvieron los siguientes resultados.

Tabla 20. Comparativo de resultados de la proyección de recaudación del IUSI actual y potencial en inmuebles con uso y ocupación de palma aceitera en tres municipios.

Indicador	Chisec	San Luis	Santo Domingo
Valor fiscal total	Q390,000,000.00	Q301,247,960.00	Q111,391,900.00
Recaudación estimada IUSI	Q3,510,000.00	Q2,711,231.64	Q1,002,527.10
Área cultivada (m2)	104.0 M	92.7 M	22.3 M
Valor comercial por m2	Q15.00	Q13.00	Q20.00
Valor fiscal por m2	Q3.75	Q3.25	5
Recaudación IUSI (Q)	Q3.51 M	Q2.71 M	Q1.00 M

Fuente: Elaboración propia, 2025.

El potencial de recaudación se eleva sobre la proyección actual 1.85 veces en Santo Domingo, incrementándose en casi medio millón de quetzales solamente para el caso de palma aceitera,

al sumarse los otros cultivos sus los ingresos por IUSI para los inmuebles dedicados a cultivos agroindustriales prácticamente se triplica (195.10% de incremento), un incremento absoluto de Q2,751,867.77.

En Chisec la actualización de valores le permitiría de acuerdo a la proyección incrementar los ingresos de IUSI sobre fincas palmeras 7.69 veces (669.22% de incremento), un monto absoluto adicional de Q2,251,209.55.

San Luis incrementaría la recaudación de IUSI por fincas palmeras afecta al mismo, 2.6 veces, el incremento más leve de los tres municipios (160%.0%), a pesar de ello recibiría Q1,668,450.24 adicionales.

Chisec es el municipio con mayor recaudación potencial, superando a San Luis y Santo Domingo, el valor base de referencia comercial no es el mayor es menor al de Santo domingo y mayor al de San Luis, posee el área más extensa dedicada a palma africana, y la suma del valor de los inmuebles que conforman dicha extensión es también superior a la de los otros dos municipios estudiados.

En los tres casos sometidos las proyecciones se constituyen no en una promesa, sino en un compromiso por mejorar la recaudación enfocándose en mejorar los mecanismos de valuación fiscal inmobiliaria, el control territorial mediante un catastro y sistemas de información geográfica, y mediante un dialogo y consenso con los propietarios de inmuebles con cobertura o producción de Palma aceitera (y otros cultivos para el caso de Santo Domingo). En todos los casos es factible hacer realidad a corto y mediano plazo el aumento proyectado, el cual se constituiría en una notable contribución a las finanzas municipales, particularmente a los ingresos propios que a su vez inciden en una mayor retribución del situado constitucional.

El ajuste en el avalúo fiscal inmobiliario y una mejora continua en la gestión del cobro del IUSI, del catastro, del control y la planificación territorial, le permitirá a cada municipalidad compararse con sus similares, emular buenas prácticas y erradicar las malas, para establecer planes y políticas de mejoramiento de las finanzas municipales, especialmente de los ingresos propios vía IUSI.

2.7 Determinación del índice de desempeño del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) en los tres municipios sujetos a estudio

La medición del índice de desempeño del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) es una herramienta fundamental para evaluar la eficiencia en la gestión tributaria municipal con base en la propiedad inmobiliaria, su ejercicio efectivo va más allá de cuantificar el nivel de recaudación, identifica brechas operativas y áreas de mejora en la administración del impuesto predial.

Se considera fundamental para trazar la “Hoja de ruta técnica para mejorar la gestión del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) en los municipios de Santo Domingo Suchitepéquez, Chisec y San Luis”, dedicada y construida para y desde las tres municipalidades sujetas a

estudio y que son socias beneficiarias del arrojo de OXFAM en Guatemala por impulsar un esfuerzo fiscal local.

Oxfam en Guatemala ha destacado la importancia de un esfuerzo fiscal local para reducir la desigualdad y financiar servicios públicos esenciales. El análisis de Oxfam indica que un sistema tributario justo y progresivo, con una mayor contribución de las grandes fortunas, podría generar recursos significativos para abordar la pobreza, la desnutrición y otras problemáticas sociales.

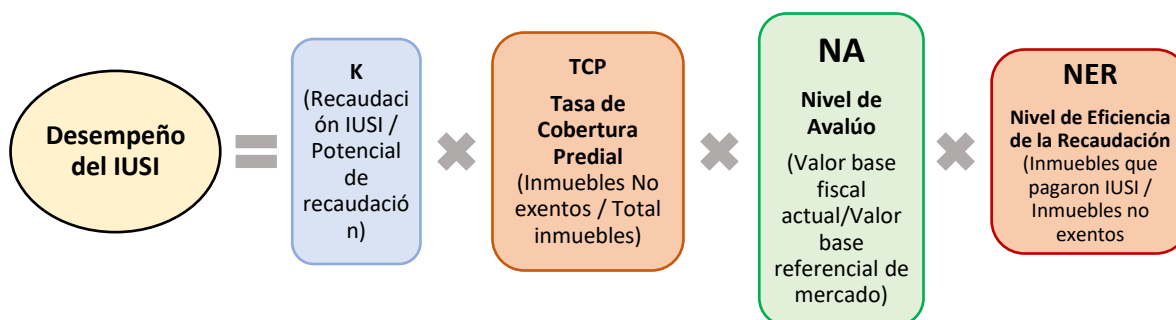
Bajo ese impulso y orientación en el apartado que continua se medirá el índice de desempeño del IUSI de acuerdo con la siguiente metodología.

2.7.1 Metodología de Kelly para la medición del desempeño del IUSI

La metodología desarrollada por Kelly propone un enfoque sistemático para evaluar la eficiencia en la recaudación del IUSI, considerando factores como la cobertura catastral, la actualización de valores, la fiscalización y el cumplimiento voluntario. Esta metodología ha sido aplicada por el equipo consultor en varias mediciones en Guatemala, su aplicación siempre se ha efectuado de manera creativa y adaptativa cada caso y realidad concreta, para esta ocasión se tomarán en cuenta los siguientes aspectos.

El desempeño del IUSI en los casos de estudio, 3 municipalidades que administran por su cuenta el impuesto, fue analizado mediante la aplicación del Manual de Diagnóstico de Impuestos Prediales (Kelly, et al., 2020). De acuerdo con la metodología, el desempeño del IUSI (D) en términos de variables de administración tributaria puede ser cuantificado a través de la siguiente expresión:

Expresión (1): $D = K * TCP * NA * NER$



donde:

K = Recaudación IUSI / Potencial de recaudación

TCP = Tasa de cobertura predial (Inmuebles no exentos / Total inmuebles)

NA = Nivel de avalúo (Valor base fiscal actual/Valor base referencial de mercado)

NER = Nivel de eficiencia de la recaudación (Inmuebles que pagaron IUSI / Inmuebles no exentos).

Definición y significado de los indicadores:

K (Recaudación IUSI / Potencial de recaudación): Representa la eficiencia de cobro. Mide qué porcentaje del dinero que se espera recaudar (según los avalúos actuales) realmente se cobra. Un valor más alto indica una mejor gestión de cobro.

TCP (Tasa de Cobertura Predial = Inmuebles No exentos / Total inmuebles): Indica la amplitud de la base imponible. Mide la proporción de inmuebles que son sujetos de IUSI sobre el total de propiedades catastradas. Un TCP alto significa que la mayoría de las propiedades en el municipio están gravadas.

NA (Nivel de Avalúo = Valor base fiscal actual / Valor base referencial de mercado): Este es un indicador crítico de la calidad del catastro. Mide cuán actualizados y realistas están los valores fiscales de las propiedades en comparación con su valor real de mercado. Un valor cercano a 1 (o más alto) es ideal; un valor muy bajo indica subvaluación catastral.

NER (Nivel de Eficiencia de la Recaudación = Inmuebles que pagaron IUSI / Inmuebles No exentos): Mide el cumplimiento individual de los contribuyentes. Representa la proporción de propiedades que deben pagar IUSI y que realmente lo hacen sin mora. Es un reflejo de la cultura tributaria y la efectividad de la fiscalización.

Desempeño del IUSI: Este es el índice final que busca resumir la calidad de la gestión integral del IUSI en el municipio. Su cálculo usualmente involucra una combinación de los indicadores anteriores, ponderando diferentes aspectos. Un valor más alto indica un mejor desempeño global.

La expresión (1) fue computada para cada uno de los 3 municipios sujeto de estudio. Los resultados se presentan a continuación:

Tabla 21. Índice de desempeño del IUSI en las municipalidades de Santo Domingo Suchitepéquez, Chisec Alta Verapaz y San Luis Petén

Municipalidad	Inmuebles exentos	Inmuebles No exentos	Total, inmuebles	Inmuebles que pagaron IUSI sin mora	Recaudación IUSI (2024)	Potencial de recaudación (2024)
Santo Domingo Suchitepéquez	5,587	3,161	8,748	1,678	Q1,222,777.53	Q1,600,102.74
Chisec	2,016	10,707	12,723	4,440	Q1,512,889.31	Q1,769,755.98
San Luis Petén	1,537	9,454	10,991	3,636	Q882,060.93	Q984,762.87

Municipalidad	K (Recaudación IUSI / Potencial de recaudación)	TCP Tasa de Cobertura Predial (Inmuebles No exentos / Total inmuebles)	NA Nivel de Avalúo (Valor base fiscal actual/Valor base referencial de mercado)	NER Nivel de Eficiencia de la Recaudación (Inmuebles que pagaron IUSI / Inmuebles No exentos)	Desempeño del IUSI
Santo Domingo Suchitepéquez	0.7642	0.3613	0.1987	0.5308	0.0291
Chisec	0.8549	0.8415	0.0473	0.4147	0.0141
San Luis Petén	0.8957	0.8602	0.0973	0.3846	0.0288

Fuente: Elaboración propia, 2025.

A continuación, se expone a manera de informe el análisis del contenido de la Tabla 34, que es en sí una evaluación de gestión del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) en tres municipalidades guatemaltecas: Santo Domingo Suchitepéquez, Chisec y San Luis Petén, para el año fiscal 2024.

En primera instancia se analizan de manera rigurosa, las variables brutas (los datos duros contruidos a partir del padrón IUSI y de la información catastral y financiera), posteriormente se abordan los indicadores calculados (las proporciones y el índice de desempeño final).

2.7.2 Informe de Análisis del Desempeño del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) - Ejercicio Fiscal 2024

Este informe analiza la gestión del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) en las tres municipalidades sujetas del estudio, para ello se desglosan las variables directas de recaudación y catastro, se calculan y se interpretan los indicadores clave de desempeño, y finalmente, se evalúa el índice de desempeño del IUSI proporcionado.

Sobre las Variables Brutas (Datos Duros):

Estas variables nos dan una visión fundamental de la estructura de las propiedades y los flujos de ingresos en cada municipio.

Santo Domingo Suchitepéquez destaca por tener un número significativamente mayor de inmuebles exentos (5,587) en relación con los no exentos (3,161). Esto es una limitante estructural para su base imponible, más del 63% de sus inmuebles catastrados no contribuyen al IUSI.

Chisec y San Luis Petén tienen una situación opuesta y más favorable, con una amplia mayoría de inmuebles no exentos (10,707 y 9,454 respectivamente). Esto les confiere una base imponible mucho más grande y, por ende, un mayor potencial de recaudación.

Cantidad total de Inmuebles: Chisec posee el mayor número de inmuebles catastrados (12,723), seguido de San Luis Petén (10,991) y Santo Domingo Suchitepéquez (8,748).

Inmuebles que pagaron IUSI sin mora: Este dato directo nos muestra el número de contribuyentes cumplidores. Chisec tiene la mayor cantidad (4,440), lo que parece ser razonable dada su mayor base de inmuebles no exentos.

Recaudación IUSI (2024): Chisec es el municipio con la mayor recaudación efectiva (Q1,512,889.31), lo cual es coherente con su mayor potencial. San Luis Petén recauda el menor monto (Q882,060.93).

Potencial de Recaudación (2024): Chisec también lidera en potencial (Q1,769,755.98), mientras que San Luis Petén tiene el potencial más bajo (Q984,762.87). Es crucial entender que este potencial se basa en los avalúos fiscales existentes.

2.7.3 Análisis crítico del Desempeño del IUSI de la municipalidad de Santo Domingo Suchitepéquez

K (0.7642): Presenta la menor eficiencia de cobro (76.42%). Esto sugiere que, de su potencial actual, aún hay margen significativo para mejorar la recuperación de los ingresos.

TCP (0.3613): Con un 36.13%, su base imponible es la más limitada. Esto confirma la observación previa de un gran número de inmuebles exentos, lo que reduce drásticamente la cantidad de propiedades que pueden generar IUSI.

NA (0.1987): El Nivel de Avalúo del 19.87% es bajo. Indica que los valores fiscales de las propiedades son solo una fracción (menos del 20%) de su valor de mercado. Esta subvaluación reduce significativamente el monto total que podría recaudarse, incluso si todos pagaran.

NER (0.5308): La Tasa de Cumplimiento (53.08%) es la más alta. Más de la mitad de los propietarios obligados están pagando, lo cual es una fortaleza en términos de cumplimiento tributario ciudadano.

Desempeño del IUSI (0.0291): Obtiene el valor más alto (o casi el más alto) en el índice de desempeño. Esto es contraintuitivo a primera vista, ya que tiene la menor eficiencia de cobro y el TCP más bajo. La interpretación de este índice específico (0.0291) sugiere que podría estar ponderando fuertemente el NER y el NA. Si bien tiene buen cumplimiento (NER), la baja base imponible (TCP) y la marcada subvaluación catastral (NA muy bajo) son sus mayores limitantes. El "desempeño" aquí podría ser una medida de qué tan bien se está haciendo con los recursos disponibles, a pesar de las limitaciones estructurales.

2.7.4 Análisis crítico del Desempeño del IUSI de la municipalidad de Chisec

K (0.8549): Su eficiencia de cobro es buena (85.49%), siendo la segunda mejor. Logra recuperar una alta proporción de su potencial de recaudación actual.

TCP (0.8415): Con un 84.15%, Chisec tiene una excelente Tasa de Cobertura Predial. La gran mayoría de sus inmuebles están sujetos al pago del IUSI, lo que representa una base imponible muy amplia y saludable.

NA (0.0473): El Nivel de Avalúo del 4.73% es alarmantemente bajo, el más bajo de los tres. Esto indica una subvaluación catastral masiva. Los valores fiscales son insignificantes en comparación con el valor de mercado real, lo que significa que el "potencial de recaudación" actual está drásticamente subestimado en términos de lo que realmente podría ser.

NER (0.4147): La Tasa de Cumplimiento (41.47%) es intermedia. Hay un margen considerable para mejorar la cantidad de propiedades que pagan sin mora.

Desempeño del IUSI (0.0141): Obtiene el valor más bajo (0.0141) en el índice de desempeño. A pesar de tener una base imponible muy amplia (TCP excelente) y una buena eficiencia de cobro (K), el extremadamente bajo Nivel de Avalúo (NA) es el factor dominante que arrastra su desempeño general. La municipalidad está dejando de captar ingresos masivos debido a valores catastrales desfasados.

2.7.5 Análisis crítico del Desempeño del IUSI de la municipalidad San Luis Petén

K (0.8957): Registra la más alta eficiencia de cobro (89.57%). Es la municipalidad que mejor aprovecha su potencial de recaudación actual.

TCP (0.8602): Con un 86.02%, San Luis Petén tiene la Tasa de Cobertura Predial más alta. Esto le confiere la base imponible más sólida en términos de propiedades sujetas a impuestos.

NA (0.0973): Un Nivel de Avalúo del 9.73% es muy bajo, aunque es el segundo más alto después de Santo Domingo Suchitepéquez. Continúa siendo un problema grave de subvaluación, indicando que los valores fiscales están muy por debajo del mercado.

NER (0.3846): La Tasa de Cumplimiento (38.46%) es la más baja. Esto significa que es el municipio con la menor proporción de inmuebles obligados que pagan a tiempo. Hay un desafío considerable en la inducción al cumplimiento.

Desempeño del IUSI (0.0288): Obtiene un valor muy similar a Santo Domingo Suchitepéquez (0.0288). Aunque tiene una excelente eficiencia de cobro (K) y una amplia base imponible (TCP), el bajo Nivel de Avalúo (NA) y, especialmente, el bajo cumplimiento de los pagadores (NER), están limitando su desempeño general. Es el que tiene el mayor reto en que los contribuyentes cumplan con su obligación.

3. TÁCTICA INTEGRAL PARA LA OPTIMIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES (IUSI) EN LOS MUNICIPIOS DE SANTO DOMINGO SUCHITEPÉQUEZ, CHISEC ALTA VERAPAZ Y SAN LUIS PETÉN

Todo el contenido del presente informe de consultoría suma para elaborar la hoja de ruta técnica para mejorar y hacer más eficiente la gestión del IUSI en los tres municipios sujeto de nuestra intervención y apoyo

Sin embargo, es necesario, a manera de introducción y de formulación forma de la hoja de ruta exponer las consideraciones generales que integren los resultados del análisis pormenorizado de las variables e indicadores de la medición del desempeño del IUSI.

3.1 Consideraciones generales e integradoras sobre el Desempeño del IUSI de la municipalidad

El análisis de resultados de la medición de desempeño revela que, si bien cada municipalidad presenta fortalezas y debilidades específicas, el problema más apremiante y transversal para el desempeño del IUSI en los tres municipios es el extremadamente bajo Nivel de Avalúo (NA). Este factor está limitando drásticamente el potencial de recaudación real, independientemente de la eficiencia de cobro o la amplitud de la base imponible.

Desafíos Clave por Municipalidad:

Santo Domingo Suchitepéquez: Requiere expandir su base imponible (TCP) y urgentemente actualizar sus avalúos (NA) para aumentar el potencial real de recaudación.

Chisec: A pesar de tener una base imponible excelente, su NA es catastróficamente bajo, lo que impide traducir esa base en ingresos significativos. También necesita mejorar el cumplimiento de pago (NER).

San Luis Petén: Tiene una excelente base imponible y eficiencia de cobro, pero su bajo NA y el peor cumplimiento de pago (NER) son los mayores obstáculos para un mejor desempeño.

A continuación, se enlistan algunas recomendaciones estratégicas generales:

1. **Prioridad Innegociable. Actualización Catastral y valuación inmobiliaria efectiva (foco en NA):**
 - Esta es la acción más crítica y con mayor potencial de impacto. Las municipalidades deben invertir en la modernización de sus catastros y en procesos sistemáticos de reevalúo de propiedades inmobiliarias.

- Los valores fiscales deben acercarse progresivamente a los valores de mercado. Esto requerirá una planificación cuidadosa, posiblemente con ajustes graduales, pero es fundamental para que el IUSI cumpla su función recaudatoria. Un NA tan bajo es una enorme oportunidad de mejora de ingresos.

2. Estrategias para Mejorar el Cumplimiento (Foco en NER):

- Campañas de Concienciación: Educar a la población sobre la importancia del IUSI para el desarrollo local (infraestructura, servicios) y sus beneficios directos.
- Fiscalización y Cobro Activo: Identificar inmuebles que no están pagando y aplicar mecanismos de cobro (notificaciones, convenios de pago, procesos legales).
- Facilidades de Pago: Ofrecer opciones como pagos a plazos, descuentos por pronto pago o amnistías temporales para morosos.

3. Optimización de la Base Imponible (Foco en TCP, donde aplica):

- Santo Domingo Suchitepéquez: Revisar y depurar el registro de inmuebles exentos para asegurar que solo aquellos que cumplen estrictamente con la ley mantengan ese estatus. Identificar y registrar nuevas propiedades.

4. Gestión y Transparencia (Foco en K):

- Mantener y mejorar la eficiencia en los procesos de recaudación, asegurando que los fondos potenciales se traduzcan en ingresos reales.
- La transparencia en el uso de los fondos del IUSI puede incentivar el cumplimiento, mostrando a los ciudadanos dónde se invierte su dinero.

La hoja de ruta técnica debe abordar estos desafíos de manera integral, con especial énfasis en la actualización de los avalúos catastrales, las municipalidades podrán mejorar sustancialmente su desempeño en la recaudación del IUSI, lo que se traducirá directamente en una mayor capacidad para financiar servicios y proyectos para sus comunidades.

4. HOJA DE RUTA TÉCNICA PARA LA MEJORA DE LA GESTIÓN DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES (IUSI) EN LOS MUNICIPIOS DE SANTO DOMINGO SUCHITEPÉQUEZ, CHISEC ALTA VERAPAZ Y SAN LUIS PETÉN

Una vez consolidado el análisis diagnóstico del desempeño del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) en los municipios de Santo Domingo Suchitepéquez, Chisec y San Luis Petén, en este apartado se propone una hoja de ruta estratégica para su optimización integral.

La evaluación detallada de variables e indicadores clave ha permitido identificar las principales brechas y oportunidades en la recaudación, administración y fiscalización del IUSI en los tres municipios. La táctica ya delineada en el acápite anterior (número 5) permite advertir que es fundamental incorporar soluciones tecnológicas avanzadas, un marco de gobernanza robusto y mecanismos de participación ciudadana, con el fin de fortalecer las finanzas locales, garantizar la equidad tributaria y promover un desarrollo territorial sostenible. Se presta especial atención a la correcta valuación y tributación de inmuebles con uso agroindustrial y grandes extensiones territoriales.

Es posible entonces proponer esta hoja de ruta, la cual detalla un plan de acción estructurado en fases, con objetivos, acciones específicas y resultados esperados, adaptado a las particularidades de cada municipio y con un enfoque particular en inmuebles de palma aceitera, cultivos agropecuarios y grandes extensiones territoriales.

4.1 Objetivo General de la Ruta Técnica

Mejorar la eficiencia en la recaudación, administración y fiscalización del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) en los municipios de Santo Domingo Suchitepéquez, Chisec y San Luis Petén, considerando aspectos técnicos, financieros, políticos y sociales para fortalecer las finanzas locales y garantizar equidad tributaria. Particularmente, se hará énfasis en inmuebles cuyo uso y ocupación es de palma aceitera, cultivos agropecuarios y cultivos de grandes extensiones territoriales.

4.2 Fase 1: Preparación y Socialización de la Evaluación de Desempeño (0-3 meses)

Objetivo: Socializar los resultados del diagnóstico y generar apropiación de las debilidades y oportunidades en la gestión actual del IUSI, asegurando el compromiso de actores clave.

Acciones:

De carácter Técnico:

- Revisión exhaustiva de sistemas de catastro y actualización de registros:
 - Santo Domingo Suchitepéquez: Enfoque en la validación de inmuebles exentos y la identificación de propiedades no registradas en áreas de expansión urbana.
 - Chisec y San Luis Petén: Priorizar la revisión del catastro en grandes extensiones territoriales y fincas agroindustriales (palma aceitera, caña, etc.) para verificar su correcta delimitación y registro de uso.
- Análisis de la tecnología catastral y tributaria existente (SIG, bases de datos): Evaluación de la compatibilidad y funcionalidad para soportar una futura actualización catastral masiva y la gestión de grandes volúmenes de datos.
- Estudio preliminar de subvaluaciones y mecanismos de elusión/evasión:
 - CRÍTICO en los tres municipios, especialmente Chisec y San Luis Petén (por su bajísimo NA): Realizar un estudio de valores de mercado en zonas clave, incluyendo áreas con cultivos extensivos, para contrastar con los valores fiscales actuales y cuantificar la magnitud de la subvaluación.

De carácter Financiero:

- Estimación de pérdidas por ineficiencia de cobro y subvaluación: Cuantificar el monto no recaudado debido a la brecha entre el IUSI potencial y el efectivo (basado en K), y proyectar el aumento de recaudación si los avalúos reflejaran el mercado (basado en NA).
- Evaluación de costos de modernización: Presupuesto estimado para la adquisición de tecnología, capacitación y recursos humanos.

En los Político y Social:

- Entrevistas de alto nivel con autoridades municipales: Presentación de resultados y sensibilización sobre la magnitud de las pérdidas para obtener compromiso político.
- Encuestas a contribuyentes: Incluir a grandes propietarios de fincas agroindustriales y organizaciones comunitarias para comprender percepciones y razones de incumplimiento.

Resultado:

Informe diagnóstico detallado con cuantificación de brechas de recaudación, análisis costo-beneficio de la modernización y un plan de acción inicial validado por el liderazgo municipal.

4.3 Fase 2: Desarrollo y Disposición de Tecnologías de la Información (3-12 meses)

Objetivo: Fortalecer la infraestructura de Tecnologías de la Información y Comunicación (TICs) municipal para una gestión catastral y tributaria eficiente y precisa.

Acciones:

Técnico:

- Digitalización catastral intensiva con imágenes satelitales y drones: Prioridad CRÍTICA para Chisec y San Luis Petén, dada su extensión rural y la presencia de grandes fincas. Esta tecnología permitirá la identificación de cambios de uso de suelo, mejoras no declaradas y la delimitación precisa de propiedades.
- Implementación de software de gestión tributaria: Adquisición e integración de un sistema robusto (ej. SIG con módulos tributarios o plataformas ERP) que vincule el catastro digital con la gestión de la cuenta corriente del contribuyente y automatice procesos de cobro.
- Capacitación especializada de equipos municipales: Formación integral del personal en el uso de los nuevos sistemas (GIS, software tributario) y en la aplicación de la normativa actualizada del IUSI.

Financiero:

- Provisión presupuestaria efectiva: Inclusión de partidas específicas en el Presupuesto y Plan Operativo Anual (POA) para la modernización del IUSI, catastro y TICs.
- Búsqueda activa de financiamiento externo: Gestión de fondos con cooperación internacional (BID, GIZ) o entidades nacionales (INFOM), destacando el retorno de inversión a largo plazo.
- Alianzas con instituciones académicas: Colaboración con universidades para asistencia técnica en estudios catastrales y valuaciones especializadas.

Político y Social:

- Gestión de acuerdos municipales: Aprobación de las inversiones en tecnología y los marcos normativos necesarios.

- Involucramiento del CONADUR: Presentación de la iniciativa para obtener apoyo y coordinación a nivel departamental y nacional.
- Formulación de política pública municipal: Legitimar la modernización del IUSI como pilar de las finanzas municipales.
- Campañas de sensibilización continua: Énfasis en cómo el aumento de la recaudación del IUSI se traducirá en mejoras tangibles para la comunidad.

Resultado:

Catastro actualizado y sistema digital implementado, con personal capacitado, constituyendo una base sólida para el fortalecimiento legal y recaudatorio.

4.4 Fase 3: Fortalecimiento Legal y Recaudación (6-18 meses)

Objetivo: Asegurar el cumplimiento normativo, la equidad tributaria y reducir la evasión, con un enfoque particular en grandes propiedades agrícolas.

Acciones:

Técnico:

- Establecimiento de valores de suelo basados en estudios de mercado (Zonas Homogéneas Físicas y Económicas - ZHE): CRÍTICO para abordar el bajo NA en los tres municipios. Desarrollo de tablas de valores de referencia justas y actualizadas. Se debe incluir una metodología específica para grandes extensiones de cultivos (palma, caña, hule, banano), considerando su productividad y el valor de la tierra con ese uso específico.
- Automatización de notificaciones a morosos: Implementación de un sistema automatizado para el envío eficiente de recordatorios y avisos de mora.
- Implementación de pago en línea y diversificación de canales: Facilitar el cumplimiento a través de múltiples opciones de pago, incluyendo plataformas digitales y puntos de cobro accesibles.

Financiero:

- Diseño de esquemas de incentivos y penalizaciones: Establecimiento de descuentos por pago anticipado y multas por morosidad para fomentar el cumplimiento.
- Creación de fondos específicos para inversión local: Demostrar la asignación transparente de los fondos del IUSI a proyectos de desarrollo comunitario.

Político:

- ○ Reforma de instrumentos normativos: Adaptación de acuerdos de concejo municipal, reglamentos y tablas de valores a los nuevos avalúos catastrales.
 - Chisec y San Luis Petén: Enfoque prioritario en la reforma de tablas de valores para grandes propiedades agrícolas con valuaciones históricamente irrisorias.
- Simplificación de procedimientos de cobro y regularización de morosos: Agilizar los procesos administrativos para facilitar el cumplimiento y la puesta al día.
- Articulación interinstitucional para cruce de datos: Coordinación con DICABI, DAAFIM, RGP, RIC y otras entidades para verificar registros, usos de suelo y transacciones, esencial para evitar subvaluaciones y detectar evasión.
- Establecimiento de mesas de diálogo con gremios y organizaciones:
 - Gremios de propietarios (Grepalma, cañeros, huleros, bananeros, ganaderos, etc.): Involucrarlos en el proceso de actualización de avalúos, explicando la metodología y buscando su comprensión y cumplimiento.
 - Organizaciones sociales y comunitarias: Diálogo inclusivo para abordar sus preocupaciones y asegurar que el proceso sea justo y no afecte desproporcionadamente a pequeños propietarios o comunidades vulnerables.

Social:

- Programa de regularización voluntaria: Ofrecer oportunidades para que los contribuyentes morosos se pongan al día con planes de pago flexibles.
- Foros ciudadanos: Rendición de cuentas pública sobre la recaudación y la inversión del IUSI, generando confianza y corresponsabilidad.

Resultado:

Aumento tangible en la recaudación del IUSI y mayor cumplimiento voluntario, reflejado en una mejora de los indicadores K y NER, con base en avalúos más realistas.

4.5 Fase 4: Monitoreo y Sostenibilidad (12-24 meses) - Actividad Transversal y Permanente

Objetivo: Garantizar la continuidad, la mejora continua y la adaptabilidad del sistema de gestión del IUSI a largo plazo.

Acciones:

Técnico:

- Auditorías periódicas: Realizar auditorías internas y externas para verificar la precisión del catastro y la efectividad de los procesos de recaudación.

- Actualización anual de valores: Establecer un mecanismo ágil para la revisión y ajuste de las tablas de valores, para evitar la desactualización del NA.

Financiero:

- Reportes públicos de recaudación vs. inversión: Publicar informes claros y accesibles que demuestren cómo los ingresos del IUSI se invierten en el desarrollo municipal.

Político:

- Incorporación de metas de gestión del IUSI en los Planes Operativos Anuales (POA) municipales: Establecer objetivos claros y medibles como parte integral de la planificación municipal.

Social:

- Encuestas de satisfacción y ajustes participativos: Realizar encuestas periódicas a los contribuyentes para obtener retroalimentación y realizar ajustes al programa.

Resultado:

Sistema de gestión del IUSI autosostenible, con mejora continua en la eficiencia de la recaudación y una rendición de cuentas transparente que fomenta la confianza ciudadana.

4.6 Evaluación y Mitigación de Riesgos, Conflictos e Impugnaciones - Actividad Transversal y Permanente

- Resistencia Política: Implementar una estrategia de comunicación proactiva con los Concejos Municipales y líderes comunitarios, enfatizando los beneficios tangibles de una mayor recaudación para el desarrollo local y la equidad tributaria.
- Limitaciones Técnicas: Planificar una capacitación progresiva y sostenida para el personal municipal. Establecer alianzas estratégicas con expertos (universidades, agencias de cooperación) para apoyo técnico continuo.
- Rechazo Social: Desarrollar una estrategia de comunicación clara y transparente que explique el propósito y los beneficios de las reformas. Establecer mecanismos accesibles de reclamo y apelación para que los contribuyentes puedan expresar sus inquietudes y rectificar errores. Para grandes propietarios, el diálogo constructivo y la transparencia en la metodología de valuación son clave para la aceptación.

4.7 Marco de Medición Ampliada y Beneficios

La metodología de evaluación del desempeño del IUSI debe ir más allá de los indicadores tradicionales, incorporando un enfoque holístico que abarque la gestión completa del tributo.

➤ Cobertura y Actualización Catastral

- Indicador de Cobertura: Porcentaje de inmuebles registrados en el catastro frente al estimado en el territorio.
- Indicador de Actualización: Frecuencia con la que se revisan los valores catastrales para reflejar el mercado inmobiliario.
- Mejora: Implementación de sistemas GIS (Sistemas de Información Geográfica) y tecnologías como drones o imágenes satelitales para mantener un catastro preciso y actualizado.

➤ Eficiencia en la Recaudación

- Tasa de Recaudación: Relación entre lo recaudado y lo potencialmente recaudable (brecha de recaudación).
- Cumplimiento Voluntario: Porcentaje de contribuyentes que pagan sin requerir acciones coercitivas.
- Mejora: Campañas de sensibilización, facilidades de pago en línea y descuentos por pronto pago para incentivar el cumplimiento.

➤ Fiscalización y Control

- Efectividad de Inspecciones: Número de fiscalizaciones realizadas vs. irregularidades detectadas.
- Recuperación de Deudas: Porcentaje de morosidad recuperada mediante embargos, multas u otros medios.
- Mejora: Uso de inteligencia artificial y big data para identificar patrones de evasión y priorizar auditorías.

➤ Satisfacción del Contribuyente

- Encuestas de Percepción: Evaluación de la facilidad del proceso de pago, claridad de la información y trato recibido.
- Mejora: Plataformas digitales auto gestionables, chatbots para consultas y ventanillas únicas de atención.

➤ **Análisis Comparativo (Benchmarking)**

- Comparación con municipios de similar tamaño y características para identificar mejores prácticas.
- Mejora: Creación de una red interinstitucional para compartir metodologías exitosas.

4.8 Beneficios de una Medición Ampliada

La adopción de esta metodología de medición ampliada generará los siguientes beneficios:

- Mayor Transparencia en la gestión del IUSI.
- Reducción de la Evasión mediante estrategias basadas en datos.
- Optimización de Recursos al focalizar esfuerzos en áreas críticas.
- Mejora Continua mediante indicadores dinámicos y adaptables.

4.9 Conclusión General

La implementación de esta estrategia integral representa una oportunidad transformadora para la gestión del IUSI en los municipios de Santo Domingo Suchitepéquez, Chisec y San Luis Petén.

Al trascender los enfoques tradicionales y adoptar una metodología que integra tecnología avanzada, análisis de datos y una activa participación ciudadana, se sentarán las bases para una recaudación más eficiente, equitativa y transparente. La priorización de la actualización catastral, especialmente en lo concerniente a las grandes extensiones agrícolas y propiedades agroindustriales, junto con el fomento del cumplimiento voluntario y una fiscalización inteligente, permitirá a estos gobiernos locales maximizar sus ingresos propios.

Esto, a su vez, fortalecerá su capacidad para financiar servicios esenciales y proyectos de desarrollo, garantizando la sostenibilidad financiera y el bienestar de sus comunidades a largo plazo. El compromiso sostenido de los líderes locales y el monitoreo constante serán cruciales para el éxito de esta iniciativa.

5. CONCLUSIÓN

La presente consultoría ha permitido identificar con claridad las limitaciones y potencialidades del sistema de recaudación del Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI) en los municipios de Chisec, San Luis Petén y Santo Domingo Suchitepéquez, en el marco de un contexto territorial complejo marcado por la expansión de cultivos agroindustriales, una creciente presión sobre el uso del suelo y una débil institucionalidad fiscal y catastral. Los hallazgos documentados evidencian una brecha significativa entre el potencial recaudatorio del IUSI y los niveles actuales de ingresos generados, situación que limita la autonomía financiera municipal y restringe la capacidad de inversión pública en los territorios.

El análisis multitemporal del uso del suelo ha mostrado cambios acelerados en la cobertura territorial durante las últimas dos décadas, con una pérdida sostenida de bosque latifoliado y un aumento progresivo de monocultivos como la palma aceitera, el cardamomo y los pastos para ganadería extensiva. Esta transformación, acompañada de una urbanización incipiente, no ha sido acompañada por un sistema catastral actualizado ni por mecanismos efectivos de fiscalización tributaria. Como resultado, grandes extensiones de tierras productivas están subvaluadas en términos fiscales, y muchas propiedades no están debidamente registradas o clasificadas, afectando directamente la equidad del sistema y debilitando la base imponible del IUSI.

A partir del diagnóstico técnico, se propone una hoja de ruta para fortalecer el sistema de gestión del IUSI en los tres municipios objeto de estudio, la cual debe comprender las siguientes acciones prioritarias: (1) actualización del catastro municipal con enfoque tecnológico y territorial, incorporando imágenes satelitales y trabajo de campo para garantizar su veracidad; (2) adopción de metodologías de valuación fiscal diferenciadas para fincas agroindustriales, basadas en el valor productivo y la escala del uso del suelo; (3) fortalecimiento de las capacidades institucionales, particularmente de las Direcciones Municipales de Planificación y de las unidades de catastro y finanzas; y (4) articulación de los instrumentos catastrales con los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo municipal, de modo que la gestión fiscal y la gestión territorial se integren como una sola estrategia.

Avanzar en esta dirección implica no solo una mejora en los ingresos municipales por medio del IUSI, sino también un cambio estructural en la manera en que se concibe y administra el territorio. La valorización fiscal justa del suelo —especialmente en áreas de uso intensivo y de alto rendimiento económico— puede convertirse en una herramienta de redistribución territorial, de incentivo al uso racional del suelo y de fortalecimiento de la autonomía local. Asimismo, permite generar condiciones para una mayor transparencia, equidad tributaria y sostenibilidad de las finanzas públicas municipales.

Finalmente, se recomienda que el esfuerzo técnico acompañado por OXFAM no se limite a una fase de diagnóstico, sino que se traduzca en un acompañamiento sostenido a la implementación de las acciones propuestas, promoviendo alianzas estratégicas entre gobiernos locales, entidades técnicas, cooperantes y actores comunitarios. La mejora del IUSI es, en última instancia, una apuesta por la justicia fiscal, la gobernanza territorial y el desarrollo local equitativo.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

1. Coordinadora Nacional para la Reducción a Desastres; Agencia de Cooperación Internacional del Japón. (2015). La vulnerabilidad asociada a los desastres para la República de Guatemala, escala 1: 250,000.
2. Instituto Nacional de Bosques (1998). Manual de Clasificación de Tierras por Capacidad de Uso, Aplicación de una Metodología para las Tierras de la República de Guatemala.
3. Instituto Nacional de Bosques (2005). Delimitación y Priorización de Ecosistemas Forestales y Tierras Forestales Críticos para la Captación y Regulación Hídrica, escala 1: 250,000. Programa de Investigación de Hidrología Forestal.
4. INAB-CONAP. 2015. Mapa Forestal por Tipo y Subtipo de Bosque (2012). GUATEMALA. Informe Técnico. 26 p.p.
5. INAB-CONAP. 2019. Mapa de Cobertura Forestal de Guatemala 2016 y Dinámica de la Cobertura Forestal 2010-2016. Informe Técnico. 139 p.p.
6. Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (2020). Memoria Técnica Determinación de la Cobertura Vegetal y Usos de la Tierra a escala 1:50,000 de la República de Guatemala. Unidad de Planificación Geográfica y Gestión del Riesgo (UPGGR).
7. Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; Instituto Nacional de Bosques. (2017). Mapa de Bosques Naturales ubicados en áreas de muy alta recarga hídrica y en la parte alta de cuencas que abastecen a cabeceras departamentales y municipales, en el marco de la Ley Probosque. Estrategia Nacional de Reducción De Emisiones por Deforestación Evitada y Degradación de Bosques en Guatemala (REDD+).
8. INAB-CONAP. 2019. Mapa de Cobertura Forestal de Guatemala 2016 y Dinámica de la Cobertura Forestal 2010-2016. Informe Técnico.
9. Coordinadora Nacional para la Reducción a Desastres; Agencia de Cooperación Internacional del Japón. (2015). La vulnerabilidad asociada a los desastres para la República de Guatemala, escala 1: 250,000.
10. Congreso de la República de Guatemala. (2002). Decreto Legislativo número 12-2002, Código Municipal.

11. Instituto Nacional de Bosques (2015). Lineamientos Técnicos de Manejo Forestal, Serie Técnica DT-000-2015. Dirección de Manejo y Conservación de Bosques, Departamento de Manejo de Bosques Naturales, INAB. ITT0. 62 p.
12. INAB-CONAP. 2015. Mapa Forestal por Tipo y Subtipo de Bosque (2012). GUATEMALA. Informe Técnico. 26 p.p.
13. Ministerio de Energía y Minas. (2021). Mapa de localización y delimitación de las licencias mineras de la República de Guatemala. MEM. Capa en formato vectorial.