



Secretaría de
**Planificación y
Programación de
la Presidencia**

GUÍA PRÁCTICA

Cómo construir obra pública en terrenos que no son del Estado



Dirigida a delegaciones departamentales, municipalidades, entidades descentralizadas y autónomas, comunidades y pueblos indígenas, y entidades públicas de inversión.



Secretaría de
**Planificación y
Programación de
la Presidencia**

GUÍA PRÁCTICA

Cómo construir obra pública en terrenos que no son del Estado

Reforma al Artículo 30 bis de la Ley Orgánica del Presupuesto.

Dirigida a delegaciones departamentales, municipalidades, entidades descentralizadas y autónomas, comunidades y pueblos indígenas, y entidades públicas de inversión.

El 4 de diciembre de 2025 entró en vigencia el Decreto 13-2025 del Congreso de la República. Ese decreto reformó el **artículo 30 bis** de la Ley Orgánica del Presupuesto (Decreto 101-97).

Con esta reforma, el Estado puede construir obras y colocar equipamiento en terrenos que no son suyos: terrenos de municipalidades, de entidades descentralizadas y autónomas, y tierras de gobernanza comunal o de pueblos indígenas.

Lo más importante: el dueño o poseedor no pierde su terreno. No tiene que ceder, donar, transferir ni vender nada. El terreno sigue siendo suyo. Esta guía explica, paso a paso, cómo aplicar el artículo 30 bis.



¿Qué cambió?

Antes: para que el Estado construyera en un terreno de una municipalidad, de una entidad descentralizada o autónoma, o de una comunidad indígena, el dueño tenía que ceder o donar ese terreno al Estado.

Ahora (Decreto 13-2025): el Estado puede construir sin que el dueño ceda ni done nada. Basta con:

- un acta administrativa o un convenio, si el terreno es de una municipalidad o de una entidad descentralizada o autónoma; o
- un acta de asamblea comunitaria, si son tierras comunales o de pueblos indígenas.

Quien es dueño o poseedor legítimo del terreno lo sigue siendo.

Palabras que usamos en esta guía

Palabra	Qué significa
Artículo 30 bis	El artículo de la Ley Orgánica del Presupuesto que permite este procedimiento.
Uso temporal	Permiso para que el Estado use el terreno, o una parte de él, durante un tiempo definido. El Estado no se vuelve dueño.
Acta administrativa	Documento que emite la entidad dueña del terreno (por ejemplo, el Concejo Municipal) para autorizar el uso temporal.
Convenio	Acuerdo firmado entre la entidad dueña del terreno y la entidad del Estado que va a construir.
Acta de asamblea comunitaria	Documento en el que la comunidad deja constancia de la decisión que tomó en asamblea.
Capital fijo	Bienes que quedan y duran en el tiempo: un edificio, un puente, un sistema de agua. No es capital fijo lo que se consume, como papelería o combustible.
Inversión real directa	El gasto del Estado que se convierte en una obra física que aumenta el capital fijo.
SNIP	Sistema Nacional de Inversión Pública. Es el sistema donde se registran los proyectos de inversión del Estado.
Sicoin	Sistema de Contabilidad Integrada. Es el sistema donde se maneja el presupuesto.
Categoría programática	La casilla del presupuesto donde se ordena e identifica el gasto de un proyecto.
Entidad pública de inversión	La institución del Estado que va a construir la obra o entregar el equipamiento.

1. ¿A quién le sirve esta guía?

Si usted es:	Le sirve cuando:	Lo que puede hacer:
Ministerio, secretaría o dependencia del Organismo Ejecutivo	Quiere construir una obra en un terreno de una municipalidad, de una entidad descentralizada o autónoma, o de una comunidad indígena.	Aplicar el procedimiento del artículo 30 bis y ejecutar la obra sin recibir el terreno en propiedad ni en posesión.
Municipalidad	El Gobierno Central necesita construir en un terreno municipal para prestar un servicio.	Emitir un acta administrativa o firmar un convenio de uso temporal. El terreno sigue siendo de la municipalidad.
Entidad descentralizada o autónoma	El Gobierno Central necesita construir una obra de infraestructura en un terreno suyo.	Igual que la municipalidad: acta administrativa o convenio.
Comunidades o pueblos indígenas	El Estado necesita construir en tierras comunales o de gobernanza indígena para prestar un servicio.	Emitir un acta de asamblea comunitaria. No se necesita ningún trámite de registro adicional.

Las carreteras no entran en esta guía. Tienen su propio marco legal, según el último párrafo del artículo 30 bis de la Ley Orgánica del Presupuesto.



¿Quién es quién?



2. Ruta 1: terrenos de municipalidades, entidades descentralizadas o autónomas

Use esta ruta cuando el terreno sea de una municipalidad, de una entidad descentralizada o de una entidad autónoma, y el Estado quiera construir una obra.

Ruta 1 en 6 pasos

1 Paso 1: Revise que la obra aumente el capital fijo



La obra debe clasificar como inversión real directa. Esto quiere decir: infraestructura y equipamiento que crea, cambia, aumenta o amplía un bien que se queda en el lugar y se materializa en una obra física.

No aplica para gastos corrientes, suministros ni bienes que se consumen.

2 Paso 2: acuerde con la entidad dueña qué documento van a usar



Hay dos opciones: (a) acta administrativa, o (b) convenio de uso temporal.

La entidad dueña o poseedora del terreno es la que elige el instrumento.

3 Paso 3: Elabore el acta o el convenio con el contenido mínimo



CONTENIDO MÍNIMO:

- PLAZO
- PARTES
- FINANCIAMIENTO
- DERECHOS Y DEBERES

El documento debe incluir estos cinco elementos:

- a. Quién es el dueño o poseedor del terreno.
- b. Qué entidad del Estado va a construir.
- c. Características del terreno.
- d. Para qué se usa, en qué condiciones y por cuánto tiempo.
- e. Quién opera y da mantenimiento,

El documento original se guarda en el expediente del proyecto.

4 Paso 4: Registre el proyecto en el SNIP



Ingrese el proyecto al Sistema Nacional de Inversión Pública y adjunte el acta o el convenio.
Siga las Normas SNIP vigentes, en especial el requisito llamado “Documento de propiedad o posesión de terreno”.

5 Paso 5: Defina qué pasa cuando la obra esté terminada



El uso temporal debe cubrir la finalización y la recepción oficial de la obra. También debe cubrir su operación, su mantenimiento y la prestación del servicio.

El plazo mínimo es de 20 años y se puede renovar.

6 Paso 6: Renueve el plazo si el servicio continúa



Si al terminar el plazo todavía se necesita el terreno para operar o dar mantenimiento a la obra, la entidad dueña y la entidad responsable del servicio pueden renovarlo con un documento posterior.

Línea de tiempo del uso temporal

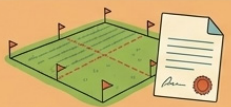


2.1 Qué debe decir el acta administrativa o el convenio

Estos son los cinco elementos mínimos:

#	Elemento	Qué debe decir
a	Quién es el dueño o poseedor del terreno	El nombre de la municipalidad o de la entidad dueña del terreno, el órgano que toma la decisión (por ejemplo, el Concejo Municipal) y la base legal que le da esa facultad.
b	Qué entidad del Estado va a construir	El nombre de la entidad del Estado encargada de la construcción de la obra o del equipamiento.
c	Características del terreno	Datos de registro (si existen), ubicación y colindancias. Si solo se va a usar una parte del terreno, hay que delimitar esa fracción.
d	Para qué se usa, en qué condiciones y por cuánto tiempo	La finalidad para la que se usará el terreno. El período debe cubrir la ejecución, la finalización y la recepción oficial de la obra, y también su equipamiento, funcionamiento y mantenimiento. El plazo no puede ser menor de 20 años y se puede renovar mientras el servicio siga activo para la población beneficiada.
e	Quién opera y da mantenimiento	El nombre del responsable de operar y dar mantenimiento a la obra o al equipamiento, y su compromiso de prestar el servicio una vez recibida.

Los 5 elementos del acta

a.	1		ENTIDAD DUEÑA	
b.	2		ENTIDAD EJECUTORA	
c.	3		TERRENO	
d.	4		PLAZO	
e.	5		MANTENIMIENTO	

3. Ruta 2: tierras comunales y de pueblos indígenas

Use esta ruta cuando la obra se va a construir en tierras comunales, en tierras de gobernanza indígena, o en tierras cuya tenencia pertenece a comunidades o pueblos indígenas.

PASO 1	Confirme que el terreno es comunal o de gobernanza indígena El terreno debe ser: (a) de gobernanza comunal o colectiva de propiedad agraria, (b) de tenencia de comunidades o pueblos indígenas, o (c) estar bajo gobernanza indígena. No se necesita que el terreno esté inscrito en el Registro de la Propiedad ni en el Registro de Información Catastral (RIC). Basta con que el acta de asamblea comunitaria haga constar que el terreno es de una de estas categorías.
PASO 2	La comunidad convoca su asamblea comunitaria La convocatoria y el proceso siguen las formas propias de gobernanza de la comunidad. El Estado no impone el formato ni el procedimiento. La asamblea es la máxima autoridad para decidir.
PASO 3	La asamblea emite su acta El acta debe cumplir los requisitos del Anexo de las Normas SNIP vigentes, llamado “Reforma del Decreto Número 101-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Presupuesto, en lo que se refiere al artículo 30 bis”. La forma del acta depende de los usos y costumbres de la comunidad. El acta da certeza sobre quién representa a la comunidad y hace constar el consentimiento y los acuerdos que se tomaron. Antes de continuar con el trámite, verifique que esos requisitos estén cumplidos.
PASO 4	Registre el proyecto en el SNIP con el nombre correcto Formato obligatorio del nombre: [Proceso] + [Objeto] + “Fortalecimiento de Capital Territorial Comunal” + [Localización]. En el campo “situación del terreno” escriba: comunal. No se necesita inscripción registral previa.

PASO 5**Defina qué pasa cuando la obra esté terminada**

El uso temporal debe cubrir la finalización y la recepción oficial de la obra, y también su operación, su mantenimiento y la prestación del servicio, por un plazo mínimo de 20 años renovables.

El acta de asamblea es título suficiente. No se puede exigir ningún requisito adicional: ni inscripción registral, ni aval de la alcaldía, ni constancia de negativa, ni otros.

La obra queda incorporada físicamente al terreno, pero el terreno sigue siendo de la comunidad.

PASO 6**Renueve el plazo si el servicio continúa**

Si al terminar el plazo todavía se necesita el terreno para operar o dar mantenimiento a la obra, la comunidad y la entidad responsable del servicio pueden renovarlo con un documento posterior, conforme al artículo 30 bis de la Ley Orgánica del Presupuesto.

Ruta 2 en 6 pasos**IMPORTANTE**

El acta de asamblea comunitaria NO traslada el terreno al Estado. El terreno sigue siendo de la comunidad.

El acta tampoco decide ni resuelve conflictos de tierra que ya existían.

3.1 ¿Qué formas de gobernanza reconoce la ley?

Las comunidades y los pueblos indígenas se organizan de muchas maneras, según sus usos y costumbres.

Por eso no se debe imponer un solo modelo de organización. Se deben reconocer las formas propias de cada comunidad, como lo establecen el artículo 66 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el Convenio 169 de la OIT.

En todos los casos, la Asamblea Comunitaria es la máxima autoridad para decidir.

3.2 ¿Qué NO se le puede exigir a una comunidad?

El acta de asamblea es título suficiente

El acta de asamblea comunitaria es título suficiente para los efectos del artículo 30 bis.

Ninguna entidad del sector público puede exigir documentos, requisitos, dictámenes, autorizaciones o formalidades que no estén contemplados de forma expresa en el artículo 30 bis, en las Normas SNIP o en esta guía.

Pedir trámites adicionales que la ley no contempla va en contra del principio de legalidad.



3.3 ¿Qué se hace si hay desacuerdos dentro de la comunidad?

Si dos sectores o instancias de la misma comunidad presentan actas o decisiones contradictorias sobre el mismo terreno:

- La entidad pública de inversión puede suspender de forma provisional el avance en el registro y la programación del proyecto. Esta pausa no es un rechazo definitivo: es una medida preventiva para respetar la autonomía comunitaria.
- La comunidad resuelve el desacuerdo de forma interna y lo hace constar en el documento que corresponda, según sus formas propias de organización y gobernanza. Cuando presente ese documento, la entidad pública de inversión puede continuar con el trámite.
- Las entidades del Estado pueden acompañar este proceso, si la comunidad o la entidad pública de inversión lo solicitan.

Cuando hay desacuerdo



4. Trámites que ya estaban en proceso

Si un trámite empezó antes del 4 de diciembre de 2025, la entidad o la comunidad puede continuarlo bajo la modalidad con la que lo inició.

Si decide cambiar a la ruta del artículo 30 bis, tome en cuenta lo siguiente:

Escenario	Antes del 4 de diciembre de 2025	¿Qué hacer ahora?
A	Se inició un trámite de cesión, donación o transferencia, pero todavía NO hay escritura pública ni inscripción registral.	Cierre el trámite anterior. Si así lo decide, la entidad o comunidad dueña emite acta administrativa, convenio o acta de asamblea comunitaria bajo el nuevo procedimiento. En ese documento debe indicarse de forma expresa que se deja sin efecto el trámite anterior. Los documentos que ya se produjeron pueden integrarse al expediente.
B	El trámite ya se formalizó ante notario, con instrumento público.	La entidad o comunidad dueña elige: (1) continuar el trámite original con la normativa anterior, o (2) pasarse al procedimiento del artículo 30 bis. La decisión se documenta en el expediente. Si se opta por el nuevo procedimiento, se debe analizar cada caso en particular, considerando su naturaleza y la intervención notarial.

5. Presupuesto: cómo crear la categoría programática

Los proyectos que se amparan en el artículo 30 bis usan una tipología nueva de la categoría programática “proyecto” en el Sistema de Contabilidad Integrada (Sicoin). Esa tipología se llama:

“Fortalecimiento de Capital Territorial Comunal”

Esta configuración técnica permite identificar con claridad este tipo de inversión y facilita su monitoreo, seguimiento y evaluación en lo presupuestario y lo contable.

Pasos comunes para todas las entidades

- Identifique la necesidad de ejecutar proyectos de fortalecimiento de capital territorial comunal y cuente con el código SNIP correspondiente.
- Envíe la propuesta de creación de la nueva estructura programática a la Dirección Técnica del Presupuesto del Ministerio de Finanzas Públicas.
- El Ministerio de Finanzas Públicas verifica la solicitud y, si todo está bien, responde a la entidad.
- La entidad emite la resolución que aprueba la nueva estructura programática.

Qué sigue, según el tipo de entidad

Presidencia, Ministerios, Secretarías, otras dependencias del Ejecutivo y Obligaciones del Estado a Cargo del Tesoro	Entidades descentralizadas y autónomas
1. Envíe a la Dirección Técnica del Presupuesto copia de la resolución, incluyendo las metas físicas de la nueva estructura, y solicite que se incorporen los cambios en el sistema. 2. La Dirección Técnica del Presupuesto crea la estructura programática en el Sicoín. 3. La entidad gestiona la asignación del presupuesto físico y financiero de esa estructura.	1. La entidad crea directamente la estructura programática en el Sicoín. 2. La entidad gestiona la asignación del presupuesto físico y financiero de esa estructura.

Nota: el proceso de creación de la red de categorías programáticas se adapta a las disposiciones específicas para las municipalidades del país.

6. Relación con otras normas

6.1 Acuerdo Ministerial 188-2021 del Ministerio de Finanzas Públicas

Ese acuerdo regula la transferencia y legalización de bienes a favor del Estado, por medio de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas. Lo que permite la reforma del artículo 30 bis no requiere la intervención de esa dependencia.

6.2 Normas SNIP

Las Normas del Sistema Nacional de Inversión Pública vigentes ya incorporaron el artículo 30 bis en el numeral 1.5.3.3, “Documento de propiedad o posesión de terreno”, y en el Anexo “Reforma del Decreto Número 101-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Presupuesto, en lo que se refiere al artículo 30 bis”.

Esta guía se aplica junto con esas Normas, que regulan los requisitos y contenidos específicos del documento de proyecto SNIP.

Para asistencia técnica en el registro SNIP, las entidades pueden dirigirse a SEGEPLAN y a sus delegaciones departamentales.

6.3 Decreto 2-2026 (reforma a la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural)

En los proyectos financiados por los Consejos Departamentales de Desarrollo (CODEDE) que apliquen el artículo 30 bis, los avales, dictámenes y pronunciamientos se sujetan a los plazos del artículo 30 del Decreto 11-2002, Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, reformado por el Decreto 2-2026. Esta guía no introduce trámites ni autorizaciones adicionales.

7. Auditoría: qué documentos son válidos

La Contraloría General de Cuentas reconoce estos documentos como respaldo válido para el control interno y la auditoría:

Si usó:	El documento válido para auditoría es:
Ruta 1: terrenos de municipalidades o de entidades descentralizadas o autónomas	El acta administrativa emitida por la entidad propietaria o poseedora, o el convenio suscrito entre esa entidad y la entidad ejecutora del Estado.
Ruta 2: tierras comunales o de pueblos indígenas	El acta de la asamblea comunitaria, certificada por la autoridad comunitaria conforme a sus propias formas de gobernanza.

La fiscalización posterior se realiza conforme a los procedimientos y manuales de la Contraloría General de Cuentas y a las normas internacionales de las entidades fiscalizadoras superiores (ISSAI.GT) que resulten aplicables.

Durante la auditoría, la Contraloría verifica:

- Que existan y estén completos los documentos que respaldan la posesión o propiedad legítima del terreno.
- Que el contenido del documento de respaldo coincida con el proyecto de inversión registrado en el SNIP.
- La ejecución presupuestaria, conforme al Manual de Clasificaciones Presupuestarias y a las Normas SNIP vigentes.
- El cumplimiento del artículo 30 bis en cuanto a la operación y el mantenimiento de la obra recibida, y lo definido en el acta administrativa, el convenio o el acta de asamblea comunitaria.
- Los demás aspectos que no estén establecidos se examinan e interpretan a partir del contenido del artículo 30 bis de la Ley Orgánica del Presupuesto.

Auditoría

La Contraloría General de Cuentas NO exigirá al acta de asamblea comunitaria formalidades distintas de las que indica esta guía.

Ninguna dependencia puede requerir requisitos adicionales a los establecidos en el artículo 30 bis de la Ley Orgánica del Presupuesto.

8. Resumen: ¿qué ruta me toca?

Todo depende del tipo de terreno donde se va a construir la obra:

¿De quién es el terreno?	¿Qué procedimiento aplica?
Del propio Estado	Procedimiento ordinario de inversión pública.
Privado, de un particular	Se requiere la cesión de la posesión o propiedad legítima por instrumento notarial. Esto no cambió con el Decreto 13-2025.
De una municipalidad o de una entidad descentralizada o autónoma	La entidad titular elige: (a) donar o ceder la posesión o propiedad al Estado, o (b) conservarla y otorgar acta administrativa o convenio de uso temporal. Vea la Ruta 1 (sección 2).
Tierras comunales o de gobernanza indígena	Aplica el procedimiento especial. Se requiere acta de asamblea comunitaria. Vea la Ruta 2 (sección 3).
Carreteras	Se rigen por sus propias leyes.

9. Lo que NO cambió con el Decreto 13-2025

- El Estado sigue sin poder construir en terrenos privados de particulares sin la cesión de la posesión o propiedad legítima.
- Las carreteras siguen rigiéndose por sus propias leyes.
- Las entidades propietarias o poseedoras pueden seguir donando o cediendo terrenos al Estado, si así lo deciden.
- El registro en el SNIP y los requisitos de preinversión siguen siendo obligatorios y se rigen por las Normas SNIP vigentes.
- Las funciones de fiscalización de la Contraloría General de Cuentas no se modifican. Solo se actualiza el soporte documental en los casos de tierras comunales y de convenios con entidades descentralizadas y autónomas.

¿Dónde pedir apoyo?

SEGEPLAN y sus delegaciones departamentales brindan asistencia técnica para el registro de proyectos en el SNIP.

SEGEPLAN con disposición de apoyar





Secretaría de
**Planificación y
Programación de
la Presidencia**

SEGEPLAN



www.segeplan.gob.gt