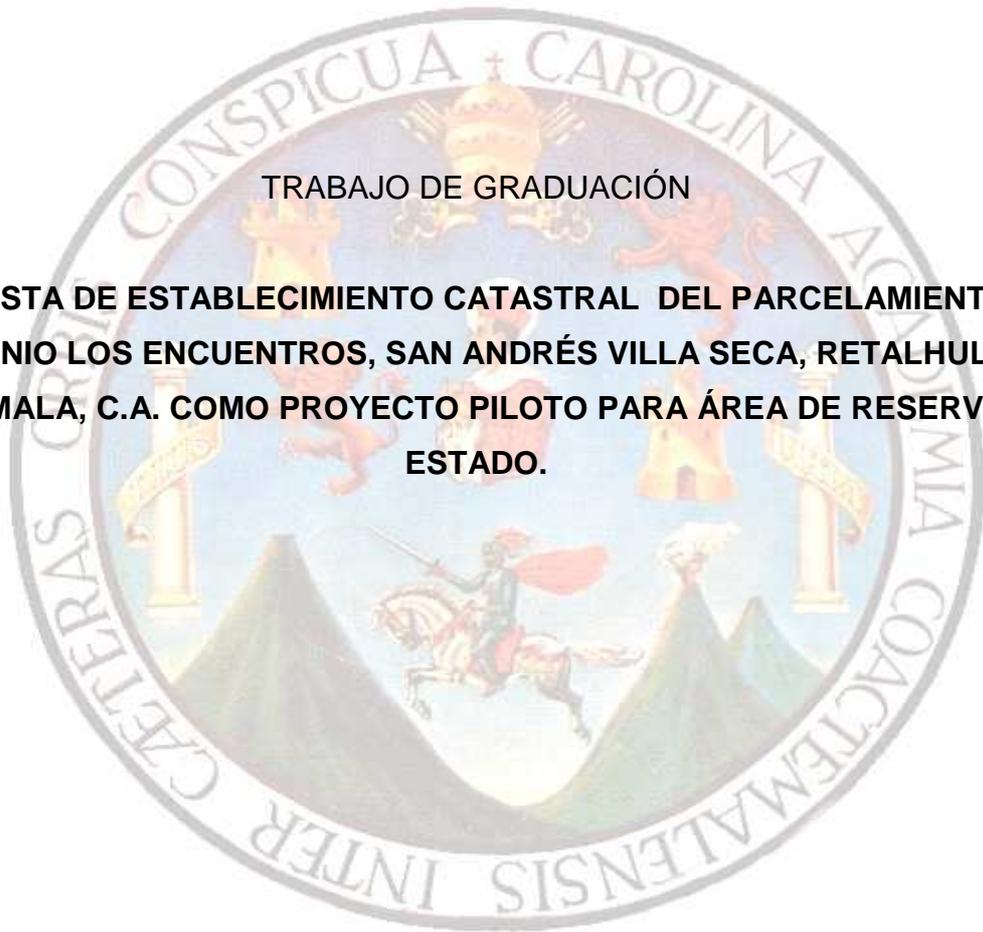


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE AGRONOMÍA
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES AGRONÓMICAS
Y AMBIENTALES –IIA-
ÁREA INTEGRADA –EPS-

TRABAJO DE GRADUACIÓN

PROPUESTA DE ESTABLECIMIENTO CATASTRAL DEL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, RETALHULEU, GUATEMALA, C.A. COMO PROYECTO PILOTO PARA ÁREA DE RESERVA DEL ESTADO.



FREDY REYNALDO RECINOS SARCEÑO

Guatemala, noviembre 2011

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE AGRONOMÍA
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES AGRONÓMICAS
Y AMBIENTALES –IIA-
ÁREA INTEGRADA –EPS-

TRABAJO DE GRADUACIÓN

PROPUESTA DE ESTABLECIMIENTO CATASTRAL DEL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, RETALHULEU, GUATEMALA, C.A. COMO PROYECTO PILOTO PARA ÁREA DE RESERVA DEL ESTADO.

PRESENTADO A LA HONORABLE JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE AGRONOMÍA DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

POR

Fredy Reynaldo Recinos Sarceño

En el acto de investidura como

**INGENIERO AGRÓNOMO
EN SISTEMAS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE AGRONOMÍA**

RECTOR MAGNÍFICO

LIC. CARLOS ESTUARDO GÁLVEZ BARRIOS

JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE AGRONOMÍA

Dr. Lauriano Figueroa Quiñonez	DECANO
Dr. Ariel Abderramán Ortíz López	VOCAL PRIMERO
Ing. Agr. M.Sc. Marino Barrientos García	VOCAL SEGUNDO
Ing. Agr. M.Sc. Oscar René Leiva Ruano	VOCAL TERCERO
Br. Lorena Carolina Flores Pineda	VOCAL CUARTO
P. Agr. Josué Antonio Martínez Roque	VOCAL QUINTO
Ing. Agr. Carlos Roberto Echeverría Escobedo	SECRETARIO

Guatemala, Noviembre de 2011

Honorable Junta Directiva
Honorable Tribunal Examinador
Facultad de Agronomía
Universidad de San Carlos

Honorables Señores Miembros:

De conformidad con las normas establecidas por la Ley Orgánica de la Universidad de San Carlos de Guatemala, tengo el honor de someter a vuestra consideración, el trabajo de Graduación titulado **“PROPUESTA DE ESTABLECIMIENTO CATASTRAL DEL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, RETALHULEU, GUATEMALA, C.A. COMO PROYECTO PILOTO PARA ÁREA DE RESERVA DEL ESTADO”**, como requisito previo a optar al título de Ingeniero Agrónomo en Sistemas de Producción Agrícola en el grado académico de Licenciado.

Esperando que el mismo llene los requisitos necesarios para su aprobación, me es grato suscribirme,
Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fredy Reynaldo Recinos Sarceño', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Fredy Reynaldo Recinos Sarceño

ACTO QUE DEDICO

A: DIOS, por las bendiciones que ha dado a mi vida, el triunfo es de él.

A: Mis padres, por su amor y apoyo, sin ellos no hubiera sido posible lograr esta meta.

DEDICATORIA

DIOS, por darme sabiduría.

Mis padres, por sus esfuerzos y buenos ejemplos.

Mis hermanos por su apoyo incondicional.

Mi esposa por su comprensión y apoyo.

Mis hijas que sirva de ejemplo de superación.

Mi nieto Pablo André por traer alegría a nuestra vida.

Mi familia, por sus consejos y oraciones.

Mis amigos, por su apoyo y amistad en todo momento.

AGRADECIMIENTOS

Ingenieros Agrónomos Marco Vinicio Fernández Montoya, Guillermo Santos y Carlos Fernando López Búcaro, por su valiosa cooperación y asesoría para la realización de esta investigación.

Facultad de Agronomía, por brindarme excelentes conocimientos en sus instalaciones.

Todas las personas que de alguna manera contribuyeron en la realización de esta investigación.

TRABAJO DE GRADUACIÓN QUE DEDICO

A

CONGUACO	Bello pueblo que me vio nacer, hoy ve mi sueño y el de mi familia culminado. Me siento orgulloso de ser Conguaquense.
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA	A la Gloriosa Tricentenaria casa de estudios que me dio la oportunidad de formarme como profesional. Me enorgullece ser San Carlista y haber tenido la dicha de ser Agrónomo.
FACULTAD DE AGRONOMÍA	La mejor facultad de la Universidad de San Carlos, por contribuir en mi formación académica. Siempre aplicaré todo lo que aprendí.
CENTROS DE ESTUDIO	Por ser los lugares de estudios en donde empezó mi formación y me enseñaron todo el conocimiento que me inició como profesional.
OCRET	Por darme la oportunidad de realizar mi Ejercicio Profesional Supervisado (EPS) y la Tesis.
DEPARTAMENTO TÉCNICO	Personal que me acompañó y compartió algunas experiencias de las cuales aprendí, este trabajo es para uso de ustedes.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CONTENIDO.....	PÁGINA
RESUMEN.....	1
CAPÍTULO I. DIAGNÓSTICO DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO, DE LA OFICINA DE CONTROL DE LAS ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA, MINISTERIO DE AGRICULTURA GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.....	3
1.1 PRESENTACIÓN.....	4
1.2 OBJETIVOS.....	5
1.3 METODOLOGÍA.....	6
1.3.1 FASE INICIAL DE GABINETE	6
1.3.2 FASE DE CAMPO	6
1.3.2.1 SONDEO.....	6
1.3.2.2 ANÁLISIS DE PROBLEMAS.....	6
1.3.3 FASE DE GABINETE.....	7
1.3.3.1 ANÁLISIS DEL ÁRBOL DE PROBLEMAS.....	7
1.4 RESULTADOS.....	8
1.4.1 FODA.....	8
1.4.2 ANÁLISIS DE PROBLEMAS.....	8
1.4.3 JERARQUIZACIÓN DE PROBLEMAS.....	13
1.5 CONCLUSIONES.....	15
1.7 BIBLIOGRAFÍA.....	16
CAPÍTULO II. INVESTIGACIÓN PROPUESTA DE ESTABLECIMIENTO CATASTRAL DEL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, RETALHULEU COMO PROYECTO PILOTO PARA ÁREA DE RESERVA DEL ESTADO.....	17
2.1 INTRODUCCIÓN.....	18
2.2 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.....	19
2.3 MARCO TEÓRICO.....	20

	PÁGINA
2.3.1 MARCO CONCEPTUAL.....	20
2.3.1.1 Definiciones Generales.....	20
2.3.1.2 Instituciones relacionadas con la definición de certeza jurídica.....	24
2.3.1.3 Sistema Legal en Guatemala.....	26
2.3.1.4 Instancias que definen el Derecho de Propiedad, Posesión o Tenencia.....	32
2.4 MARCO REFERENCIAL.....	38
2.4.1 Localización Geográfica.....	38
2.4.2 Zonas de Vida.....	38
2.4.3 Cobertura y uso actual de la tierra.....	38
2.4.4 Fisiografía.....	39
2.4.5 Características poblacionales.....	39
2.4.6 Límites administrativos.....	39
2.4.7 Tenencia de la tierra.....	39
2.4.8 Actividad productiva.....	40
2.5 OBJETIVOS.....	43
2.6 METODOLOGÍA.....	44
2.6.1 Fase de Gabinete.....	44
2.6.2 Fase de Ejecución.....	44
2.6.3 Análisis de la información	46
2.7 RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	47
2.7.1 Localización Geográfica.....	47
2.7.2 Propuesta de establecimiento catastral.....	47
2.7.2.1 Establecimiento catastral.....	47
2.7.2.2 Levantamiento catastral.....	47
2.8 CONCLUSIONES.....	63
2.9 RECOMENDACIONES.....	64
2.10 BIBLIOGRAFÍA.....	65

	PÁGINA
CAPÍTULO III. INFORME FINAL DEL SERVICIO PRESTADO EN EL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, DEPARTAMENTO DE RETALHULEU.....	67
3.1 PRESENTACIÓN.....	68
3.2 OBJETIVOS.....	69
3.3 LEVANTAMIENTO CATASTRAL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, DEPARTAMENTO DE RETALHULEU.....	70
3.3.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.....	70
3.3.2 METODOLOGÍA.....	71
3.3.2.1 Fase de gabinete.....	71
3.3.2.2 Fase de campo.....	72
3.3.2.3 Fase de análisis de la información.....	72
3.4 RESULTADOS.....	73
3.5 CONCLUSIONES.....	78
3.6 BIBLIOGRAFÍA.....	79

ÍNDICE DE FIGURAS

CONTENIDO.....	PÁGINA
Figura 1 Árbol de problemas del área de estudio.....	12
Figura 2 Organigrama Administrativo del Registro General de la Propiedad.....	32
Figura 3 Organigrama Administrativo del Archivo de Centro América.....	33
Figura 4 Imagen escaneada del Organigrama Administrativo de OCRET.....	36
Figura 5 Imagen Representando Áreas de Reserva Territorial de Guatemala.....	37
Figura 6 Ubicación Geográfica Parcelamiento San Antonio Los Encuentros.....	38
Figura 7 Flujograma de secuencia operativa del establecimiento catastral.....	49
Figura 8 Imagen escaneada Mosaico Catastral del Área en Estudio.....	50
Figura 9 Imagen distribución de la tierra en el Parcelamiento en estudio.....	57

ÍNDICE DE CUADROS

CONTENIDO.....	PÁGINA
Cuadro 1 Análisis FODA.....	9
Cuadro 2 Jerarquización de problemas.....	13
Cuadro 3 Puntos primarios de cero orden en Guatemala.....	25
Cuadro 4 Extensión Territorial de las Áreas de Reserva.....	37
Cuadro 5 Formas de tenencia de predios Parcelamiento San Antonio Los Encuentros	40
Cuadro 6 Matriz propuesta para la base de datos de arrendatarios.....	48
Cuadro 7 Listado de posesionarios Parcelamiento San Antonio Los Encuentros.....	50
Cuadro 8 Resultado del levantamiento catastral.....	56
Cuadro 9 Distribución de la tierra con relación al tamaño del predio.....	56
Cuadro 10 Tabla de identificadores de acuerdo al uso y capacidad de pago.....	58
Cuadro 11 Listado de posesionarios con solicitud de arrendamiento.....	74
.....	75
.....	76
.....	77

PROPUESTA DE ESTABLECIMIENTO CATASTRAL DEL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRES VILLA SECA, RETALHULEU, GUATEMALA, C.A. COMO PROYECTO PILOTO PARA AREA DE RESERVA DEL ESTADO

RESUMEN

La problemática de la tierra en Guatemala, es un tema a discusión por la historia desde hace muchos años, y las instituciones que en su función diaria se relacionan con el tema de la tierra, arrastran toda la gama de problemas que a través de los años se ha acumulado, por problemas sociales, económicos, de identidad, etc.

Como requisito de graduación la Facultad de Agronomía de la Universidad de San Carlos de Guatemala, requiere de un documento en el que se haga una integración del proceso llevado a cabo durante la realización del Ejercicio Profesional Supervisado, el cual abarca tres partes: El diagnóstico que se realiza con el fin de recopilar información general del área en el que se detectan los problemas con el fin de establecer una solución, la investigación que es el estudio detallado de un problema específico y los servicios que son parte del trabajo realizado en la institución financiante.

La información que sirvió como base para la elaboración del diagnóstico de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, fue obtenida utilizando la entrevista dirigida, a Técnicos de Campo, Jefatura Departamento Técnico y Director de la Oficina de Control Áreas de Reserva del Estado, y se pudo establecer que el estado en que se encuentra la OCRET es la falta de catastro actualizado por lo que se derivan conflictos relacionados con la tenencia de la tierra.

Como resultado de la ejecución del EPSA se realizó la investigación como proceso simultáneo al diagnóstico pues mediante éste se identificó que uno de los problemas principales que afectan la administración de la oficina es la falta de un catastro actualizado lo que facilita las recomendaciones administrativas y técnicas en el proceso de regularización de tierras.

Para la realización de la investigación “Propuesta De Establecimiento Catastral Del Parcelamiento San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu Como Proyecto Piloto Para Áreas de Reserva Del Estado” se utilizó en su mayoría información de instituciones como INE, RIC Y OCRET; material cartográfico y programas para la elaboración de mapas digitales tipo CAD.

El proyecto de investigación se dirigió a la realización de una propuesta de establecimiento catastral. En la fase concluyente del trabajo se identificaron a ciento treinta y siete poseionarios de inmuebles en Áreas de Reserva del Estado.

En la última fase se determinó mediante el diagnóstico, donde se llegó a la conclusión que uno de los principales problemas de la institución donde se elaboró el Servicio Profesional Supervisado, que fue en la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado, era la desactualización de datos, ya que en esta oficina como finalidad mantener actualizado el catastro de las áreas de reserva territoriales del Estado, donde se incluye el área de trabajo, parcelamiento San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu. Estas áreas deben tener un aprovechamiento al máximo de los recursos naturales así como el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable, por lo que fue preciso realizar el Levantamiento Catastral técnicamente desarrollado por medio de digitalización, mediciones y entrevistas directas. De esta manera se obtuvo la actualización de 137 predios. Esta información debe de ser sometida a un estudio comparativo para obtener el grado de utilidad esperado dentro del modelo catastral guatemalteco, en el sentido de que se intenta una estadística confiable de las diferencias campo-registro para busca una fórmula de regularización

CAPITULO I

**DIAGNÓSTICO DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO, DE LA OFICINA DE CONTROL
DE LAS AREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA,
-OCRET- MINISTERIO DE AGRICULTURA GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN,
-MAGA- DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**

1.1 PRESENTACIÓN

La primera fase del Ejercicio Profesional Supervisado consiste en realizar un diagnóstico, el cual se enfoca a la recopilación de información para identificar los problemas que afectan al departamento técnico y que a través de su priorización y planificación del tiempo del Ejercicio Profesional Supervisado sea factible de solucionar. Para este caso, la entidad financiante fue la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala (OCRET). En el lugar donde se ubica el departamento técnico 7^a. Avenida 12-23 Zona 09 Edificio Etisa, 6to. Nivel ala Norte, razón por la cual la institución financiante propuso la realización del diagnóstico en esta área. Por medio de este diagnóstico, se buscó la forma de cumplir con los requisitos de la institución, para encontrar un tema de investigación y los servicios más adecuados para la comunidad asignada.

La información generada es de interés para la OCRET ya que está orientada a dar recomendaciones para la regularización de inmuebles en posesión, actividades que se llevan a cabo en todas las áreas de reserva del Estado y con ello tener un mejor control de la situación actual de inmuebles que se encuentran dentro de las denominadas áreas de reserva.

Una de las razones de la realización del diagnóstico del departamento técnico es además de servir de medio para la inmersión a las áreas de reserva, es que sirve de guía para la elaboración de proyectos a corto y largo plazo previa priorización de la problemática e identificación de las necesidades de la población.

1.2 OBJETIVOS

- 1.2.1 Identificar la principal problemática presente en el Departamento Técnico de – OCRET- con el fin de facilitar el arrendamiento y determinar las deficiencias existentes en el proceso de regularización de inmuebles en posesión en áreas de reserva del Estado.
- 1.2.2 Establecer el tipo de requisitos necesarios por el Departamento Técnico para facilitar el proceso de regularización en las distintas Áreas De Reserva.
- 1.2.3 Conocer las deficiencias que enfrenta el Departamento Técnico de –OCRET- en las actividades relacionadas al proceso de regularización de los inmuebles.

1.3 METODOLOGÍA

1.3.1 Fase inicial de gabinete

Inicialmente, se elaboró el plan de diagnóstico en el que se incluye la información obtenida de documentación en OCRET.

1.3.2 Fase de campo

1.3.2.1 Sondeo

Consistió en introducir a los participantes en la dinámica de la obtención de la información, dando a conocer a cada uno de los de los representantes de la institución, la metodología de trabajo donde ellos tenían la oportunidad de expresar su opinión sobre los factores internos y externos del área que podrían mejorarse según su punto de vista; generándose un clima de participación entre las personas que se interrelacionan con el área de estudio.

Dichas entrevistas se dieron en forma casual y espontanea.

1.3.2.2 Análisis de problemas

Luego de realizado el sondeo, se ordenaron las características encontradas en función de efectos, problemas y causas y así obtener posibles soluciones, dando como el resultado el árbol de problemas para el área de estudio. Dicho árbol de problemas, se analizó haciendo una comparación de sus partes; las parte de un árbol.

Raíces: Es el nivel en que se encuentran las causas del problema en relación con el árbol.

Fuste: Representa el problema en sí.

Ramas: Lo que nosotros observamos como efecto del problema.

1.3.3 Fase de gabinete.

1.3.3.1 Análisis del árbol de problemas

Concluido el aporte de los participantes, los datos fueron analizados y discutidos según la identificación de cada uno de los problemas, causas y efectos de los factores internos y externos que se dan en el departamento técnico, lo que permitió la formulación de posibles soluciones para el área de estudio.

1.4 RESULTADOS

1.4.1 FODA

El siguiente análisis de información se realizó mediante un análisis FODA, cuyo término es usado para referirse a una herramienta analítica que permite trabajar con toda la información que poseemos sobre dicho departamento, y nos es útil para examinar sus Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas.

Lo antes mencionado que el análisis FODA consta de dos partes: una interna y otra externa.

Mediante el análisis FODA se determinó que el trabajo en equipo, el conocimiento del trabajo catastral y un equipo multidisciplinario forman parte de las fortalezas; así como el establecimiento para fines de vivienda la generación de empleos forman parte de las de las oportunidades; teniendo dentro de las amenazas y las debilidades: la falta de colaboración de personas involucradas en el área de catastro (arrendatarios), la dificultad en el acceso a la información y la falta de una Base de datos y gráficas actualizados.

Cuadro 1. Análisis FODA

Trabajo en Equipo	Establecimiento de viviendas	Difícil seguimiento de actividades por cambios del personal.	Falta de colaboración de personas involucradas en catastros (chaleteros, vendedores, habitantes)
Extensión de la OCRET	Áreas de recreación	Falta de base de datos confiable y actualizada.	Falta de certeza jurídica
Conocimiento en trabajo catastral	Áreas para uso comercial (desarrollo económico del país)	Poco personal relacionado con los programas de computación, esto restringe la aceleración de la información.	Baja seguridad de las personas al momento de realizar la investigación catastral, no cuentan con algún seguro de vida.
Experiencia de los técnicos en catastro de tierras.	Manejo adecuado de las áreas de reserva (en el aspecto ambiental)	Dificultad en el acceso de Información entre departamentos.	La carencia de sedes departamentales en las zonas de áreas de reserva.

Organización del departamento técnico	Ingresos económicos para el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, así como para otras entidades.	Instalaciones no adecuadas para el desempeño del personal.	Negación de contratos por usuarios que argumentan tener propiedad privada, lo que debilita la certeza jurídica.
Designación específica de departamentos para llevar a cabo funciones distintas.	Generación de empleos para la Institución.	Poca comunicación entre entidades dedicadas a la investigación catastral.	
Capacitación constante del personal técnico.	Generación de empleos para los usuarios, por ejemplo guardias de seguridad para los distintos predios	Personal sujeto a contratos muy inestables y a despidos inesperados.	
Recursos aptos para funciones de la institución (automóviles, viáticos, instrumentos de precisión, computadoras, GPS, Teodolitos, etc.)	Contribuir al desarrollo rural, cuando los predios se destinan a usos comerciales.	Dificultad al momento de solicitar parte del presupuesto de la institución para apoyo de proyectos.	

Personal de distintas profesiones que integran el equipo y mejoran la eficiencia de funciones. (Agrónomos, Licenciados, Arquitectos, Ingenieros Civiles, Secretarias, etc.)	La institución, con el paso del tiempo, podría en algún momento optar por una naturaleza autónoma.		
--	--	--	--

1.4.2 Análisis de problemas:

Utilizando esta técnica podemos identificar una situación negativa (problema central), la cual se intenta solucionar mediante la intervención del proyecto utilizando una relación de tipo causa-efecto

- a) causas
- b) problemas
- c) efectos

Estos tres aspectos tienen como fundamento toda aquella información que se ha generado a partir de las DEBILIDADES Y AMENAZAS del FODA, puesto que éstas representan el eje en el que se desenvuelve la problemática de la institución.

Figura 1. **Árbol de problemas del área de estudios**



EFECTOS

- a. Conflictos por tenencia de tierras, entre poseionarios de predios o lotes con arrendatarios de la OCRET.
- b. Debilidad en certeza jurídica de la OCRET.
- c. Dificultad en la regularización de Áreas de Reserva.
- d. Obstaculización en el proceso de catastro.
- e. Se reduce la velocidad de investigación.
- f. Pone en peligro la credibilidad del departamento hacia los poseionarios y ante las entidades de las cuales depende.

PROBLEMAS

- a. **Falta de catastro actualizado. (Problema central)**
- b. Problemas de litigios y corrimiento de mojones.
- c. Desconocimiento de leyes.
- d. Falta de regularización en los trámites.
- e. Retrasos en los procesos de los trámites.
- f. Planificación inadecuada de inspecciones de campo.

CAUSAS

- a. Terrenos mal medidos, corrimiento de mojones, traslape de terrenos
- b. Diferendos con terrenos de propiedad privada.
- c. Compra-ventas ilegales, posesiones ilícitas, falta de respaldo legal en la posesión de terrenos.
- d. Falta de certeza jurídica.
- e. Pérdida de confianza entre los usuarios.
- f. Casos de corrupción, desconocimiento del tema de trabajo, desorganización, y problemas trasladados a administraciones siguientes.

1.4.3 JERARQUIZACIÓN DE PROBLEMAS:

Como resultado del análisis FODA y la elaboración de un árbol de problemas se logró identificar cuáles eran las debilidades más sentidas en el departamento. A las cuales se les asignó un orden para identificar por medio de una matriz tabular los problemas de mayor importancia en la que se tomaron en cuenta aspectos ambientales, técnicos y sociales.

La estructura de la matriz será de la siguiente manera:

Cuadro 2 Jerarquización de problemas.

PROBLEMAS	AMBIENTAL (10)	TÉCNICO (10)	SOCIAL (10)	NOTA
Falta de catastro actualizado.	8	9	8	25
Problemas de litigios.	4	8	9	21
Desconocimiento de leyes por poseionarios	7	5	5	17
Falta de regularización en los predios.	6	5	8	19
Retrasos en los procesos de los trámites.	4	6	6	16
Planificación inadecuada para realizar inspecciones.	5	8	6	10

Luego de visualizar la serie de problemas y asignándole diferentes valores de acuerdo al impacto que estos puedan ocasionar, de esta manera se priorizan los problemas más urgentes a solucionar.

El problema más sentido en los diferentes ámbitos es la falta de un catastro actualizado, y por esta razón se le estará dando mayor atención, siguiendo a este una serie de problemas como lo son: Problemas de litigios, Problemas corrimiento de mojones, desconocimiento de las leyes por parte de arrendatarios y poseionarios de la OCRET.

1.5 CONCLUSIONES

1. En el Departamento técnico de OCRET se detectó el principal problema que es la falta de catastro actualizado, problemas de litigios, falta de regularización de los predios y desconocimiento de las leyes por poseionarios.
2. Se determinó que en un alto porcentaje las áreas de reserva nacional están posesionadas por personas que hasta el momento no han cumplido con legalizar la posesión de las mismas y por lo tanto no pagan el derecho de arrendamiento al Estado. Esta situación ocasiona que exista posesión ilegal de las áreas de reserva del Estado, lo que provoca bajo ingresos por cobro de arrendamiento, falta de planificación y desarrollo de estas áreas. La función de OCRET es llevar el control de las áreas de reserva territorial, ejecutar los programas y obras necesarias para el mejor aprovechamiento de las áreas de reserva, promover la coordinación interinstitucional con las entidades del sector público que tengan relación directa y particular con cada una de las áreas de reserva, llevar control y registro de contratos de arrendamiento autorizados, y el pago de las rentas y mantener actualizado el catastro de las áreas de reserva.
3. La información requerida por el departamento técnico es de tipo catastral la cual incluye, información legal, administrativa, espacial respecto a medidas del predio, geoposicionamiento y colindancias del predio y uso actual del mismo. Y en base a esto generar información actualizada de tipo digital que incluya todo lo mencionado con anterioridad para cada predio que esté dentro de las áreas de reserva del Estado.

1.7 BIBLIOGRAFIA

1. Barrientos, G. 2008. Políticas y funciones de OCRET (entrevista). Guatemala, OCRET, Auxiliar Técnico Computación.
2. Congreso de la República de Guatemala, GT. 2002. Ley reguladora de las áreas de reservas territoriales del estado de Guatemala; decreto 126-97. Guatemala, MAGA. 37 p.
3. MAGA (Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Escuela de Catastro, GT). 1999. Curso básico de catastro. Guatemala. 37 p.
4. Ortiz, B. 2008. Políticas y funciones de OCRET (entrevista). Guatemala, OCRET, Auxiliar Técnico Computación.
5. Pérez, DE. 2008. Políticas y funciones de OCRET (entrevista). Guatemala, OCRET, Auxiliar Técnico Computación.
6. UTJ (Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Unidad Técnica Jurídica, GT). 1999. Curso básico de catastro. Guatemala. 130 p.



CAPITULO II

INVESTIGACIÓN

PROPUESTA DE ESTABLECIMIENTO CATASTRAL DEL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, RETALHULEU, GUATEMALA, C.A. COMO PROYECTO PILOTO PARA ÁREA DE RESERVA DEL ESTADO

STABLISHMENT PROPOSAL OF LAND REGISTRY TO RURAL FARMS OF SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS SAN ANDRES VILLA SECA, RETALHULEU, GUATEMALA. C.A. AS A PILOT PROJECT FOR RESERVE STATE AREA.

2.1. INTRODUCCION

La problemática de la tierra en Guatemala, es un tema a discusión por historia desde hace muchos años, las instituciones que en su función diaria se relacionan con el tema de la tierra, arrastran toda la gama de problemas que a través de los años se ha acumulado, y son problemas sociales, económicos, de identidad, y otros de menor importancia. Para el caso que ocupa, el presente estudio de investigación, se enfoca al estudio de la comunidad San Antonio Los Encuentros, con el fin de formular las recomendaciones administrativas, técnicas y de campo para proponer el levantamiento catastral y legalización de tierras que constitucionalmente se denominan áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala. Para el efecto fue necesario remitirse a la institución del Estado, adscrita al Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación, que es la Oficina Encargada del Control de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, (OCRET), como institución administradora, Registro de Información Catastral (RIC) y Facultad de Agronomía de Universidad de San Carlos de Guatemala (FAUSAC), la cual brindó el apoyo necesario para la realización del trabajo de investigación.

Bajo este contexto la información base del presente estudio, parte de la colaboración de OCRET y FAUSAC, lo cual permite generar las recomendaciones para la implementación del estudio, en estas fracciones de terreno y en las condiciones imperantes, de importancia en diversos aspectos del ámbito nacional.

El parcelamiento San Antonio los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu se conformó con la migración de habitantes del altiplano y oriente del país que se desplazaban constantemente a la costa Florida, atraídos por la fertilidad de sus tierras hasta formar importantes comunidades. Tras la independencia de Guatemala y al promulgarse la constitución política de octubre de 1,825 el territorio del Estado se divide para su administración en once distritos y varios circuitos, queda así conformado el municipio de San Andrés Villa Seca, del departamento de Retalhuleu.

El proceso del establecimiento catastral dentro de las franjas territoriales de reservas del Estado, es considerado como un proceso imprescindible a ejecutar.

2.2 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Por medio de un diagnóstico inicial se estableció en esta etapa del estudio, que proyectos catastrales generados en algún momento en OCRET, no se culminaron en su totalidad y lo que se efectuó, no recibió mantenimiento y actualización, por lo que actualmente no pueden utilizarse como base de referencia y como apoyo en la investigación registral, la cual es bastante extensa y valiosa por la información con la que cuenta. Por lo expuesto, se planteó la necesidad de una propuesta de establecimiento catastral dentro del parcelamiento San Antonio los Encuentros, ya que como cualquier institución relacionada a la administración de tierras, su implementación conlleva resolver la problemática de tierras, para tener un buen soporte de trabajo catastral, lo que facilitaría la solución de la mayor parte de la problemática encontrada.

Pero en esta etapa ocurre la problemática que generalmente se da en el manejo de tierras, la falta de mecanismos de control y catastros adecuados, entre los problemas más frecuentes, podemos mencionar: traslapes, corrimiento de linderos, medidas incorrectas, colindancias incorrectas, ubicación errónea, litigios con propiedad privada, posesiones ilícitas etc.

Haciéndose fundamental e indispensable implementar el proyecto de establecimiento catastral como proyecto piloto, donde se sistematice toda la problemática encontrada y la solución de cada conflicto con el fin de que esta experiencia sirva en otras comunidades y se facilite así la administración y solución de los problemas enumerados.

2.3. MARCO TEÓRICO

2.3.1 MARCO CONCEPTUAL

Definiciones Generales

2.3.1.1 Administración De Tierras

Se refiere a “los procesos para registrar y divulgar información sobre la propiedad, valor y uso de la tierra así como de los recursos unidos a la misma. Tales procesos podrían incluir adjudicación de derechos, mediciones. Mapeo y descripciones de éstos. Así como la documentación detallada y suministrada adecuadamente para apoyar mercados de tierra.” (20)

2.3.1.2 Manejo De Tierras

Es el proceso para poner en uso efectivo los recursos de la tierra. Comprende todas actividades en cuanto el manejo de tierra como un recurso, tanto en una perspectiva ambiental como económica. Puede incluir agricultura, extracción de minerales, manejo de inmuebles, planificación física urbana y rural.

2.3.1.3 Catastro Nacional

Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma grafica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformara el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponibles para usos multifinalitarios (6).

2.3.1.4 Catastro Focalizado

Se entiende por catastro focalizado el levantamiento de información predial y registral que se realiza en zonas que no han sido declaradas catastradas o que no están en proceso catastral, y en el cual se tiene por núcleo de la investigación al predio o predios que se presumen se identifican con el ámbito espacial de la finca o fincas que se pretende ubicar, y por contexto a los predios colindantes y su correspondiente información registral, con el objeto de establecer mediante el análisis catastral y jurídico la relación entre ellos, y de ese modo alcanzar la certeza de la ubicación espacial de las fincas y el grado de correspondencia con el predio o los predios (6).

2.3.1.5 Código De Clasificación Catastral

Es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio, bajo el principio de territorio continuo. Este código es asignado a cada predio del territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro-catastral, que lo identifica en el Registro de Información Catastral (6).

2.3.1.6 Datos territoriales de una finca

Se refieren a su orientación cardinal, sus esquineros o vértices determinados en un sistema de coordenadas, su forma geométrica, la longitud de sus linderos y la extensión superficial (6).

2.3.1.7 Derrotero

Es la descripción alfanumérica de las distancias de los linderos de predios y los ángulos de orientación de los mismos (6).

2.3.1.8 Diagnostico de propiedad

Es una actividad de investigación que permite conocer por medio de la información de registro de la propiedad del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional (6).

2.3.1.9 Levantamiento catastral

Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores, o tenedores en determinado sector del territorio nacional (6).

2.3.1.10 Mantenimiento registro-catastral

Conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el registro de la propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente (6).

2.3.1.11 Polígono Catastral

Es una figura formada por una línea poligonal cerrada, cuyos vértices están ligados a la red geodésica nacional, y su función es la de facilitar el levantamiento catastral (6).

2.3.1.12 Política catastral

Conjunto de planes, programas, proyectos y acciones que desarrolla el registro de información catastral, relacionados con las modalidades administrativas, financieras, técnicas y sociales de la ejecución del proceso catastral (6).

2.3.1.13 Poseedor

Quien sin ser el propietario ejerce sobre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. No es poseedor el que posee en nombre o representación del propietario o quien disfruta del predio por actos puramente facultativos o de simple tolerancia permitida por el propietario (6).

2.3.1.14 Predio

Es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral (6)

2.3.1.15 Predio catastrado

Es aquel en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente (6)

2.3.1.16 Predio catastrado regular

Es aquel predio en el cual, habiéndose con sumado las operaciones de análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y cinco de la presente ley (6)

2.3.1.17 Predio irregular

Es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el registro de la propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades de las tipificadas en ley (6).

2.3.1.18 Propietario

Es la persona que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio y tiene el derecho de disponer de un predio inscrito a su nombre en el registro de la propiedad (6).

2.3.1.19 Red geodésica

Serie de alineaciones relacionadas entre si, que están fijadas en el terreno con monumentos y otros puntos ubicados dentro de un marco de referencia global y de precisión, referidos y establecidos por el Instituto Geográfico Nacional, quien velará por su conservación y densificación (6).

2.3.1.20 Tenedor

Es la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, inscrito o no en el registro de la propiedad, sin ser el propietario o poseedor legítimo del mismo, y su condición no genera ningún derecho con relación a esta ley (6).

2.3.1.21 Terreno baldío

Es aquel predio que no es de propiedad privada ni está poseído o tenido por persona alguna al momento de realizar el levantamiento de información catastral (6).

2.3.1.22 Tierras comunales

Son las tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas o campesinas como entes colectivos, con o sin personalidad jurídica. Además forman parte de estas tierras aquellas que aparecen registradas a nombre del Estado o de las municipalidades, pero que tradicionalmente han sido poseídas o tenidas bajo el régimen comunal (6).

2.3.1.23 Titular catastral

Es la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio (6).

2.3.1.24 Compareciente catastral

Es la persona que por cualquier circunstancia comparece ante la autoridad catastral al momento del levantamiento catastral (6).

2.3.1.25 Ubicación

Es la posición irrepetible que tiene el predio en el espacio, factible de expresarse con precisión matemática (6).

2.3.1.26 Zona catastrada

Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento de catastro ha concluido por declaración oficial y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral, al RIC (6).

2.3.1.27 Zona en proceso catastral

Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral (6).

2.3.1.28 Tierras con vocación de conservación

Aquellas tierras o predios ubicados dentro de las áreas protegidas declaradas como tales como áreas prioritarias de conservación o de protección especial por la autoridad competente (6).

2.3.1.29 Ortofoto

Se deriva de una fotografía de perspectiva convencional a la que, por medio de una rectificación simple o una rectificación diferencial, se le han eliminado los desplazamientos de la imagen causados por la inclinación de la cámara al momento de la toma de la fotografía y las diferencias de relieve del terreno. La Ortofoto tiene las características métricas de un mapa y la riqueza informativa de la foto aérea original (6).

2.3.1.2 Instituciones relacionadas con la definición de Certeza Jurídica.

Oficina de control de áreas de reservas territoriales del Estado (OCRET)

Según el Decreto Número 126-97 del congreso de la república, se ha creado la **LEY REGULADORA DE LAS AREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA**, es una herramienta empleada como “mecanismo de coordinación, determinando las delimitaciones y los derechos del estado y de los particulares, en cuanto a posesión, uso y aprovechamiento de las zonas, regulando la forma de contratación de las áreas de reserva, para el progreso y desarrollo de las mismas; así como la seguridad que el Estado promoverá el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable en las referidas áreas.”(4)

Según el Capítulo I y Artículo 2 de esta Ley Reguladora, referida al ente administrativo, “El organismo ejecutivo por medio del MAGA y a través de OCRET-, llevará el control por medio de los registros correspondientes, de las áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala y ejecutará los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.”(12)

2.3.1.3 Fondo de Tierras (FONTIERRA)

Institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida para facilitar la regularización y el acceso a la tierra en fincas nacionales y terrenos baldíos así como generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuario, forestales e hidrobiológicos.(2)

2.3.1.4 Instituto Geográfico Nacional (IGN)

Según el IGN (10), para Guatemala es la responsable de brindar el control horizontal y vertical geodésico de todo el territorio. El país cuenta con tres puntos primarios, también llamados de cero orden, puntos reconocidos a nivel mundial, los cuales miden hasta el desplazamiento de las placas tectónicas, se conocen de la manera siguiente:

Actualmente la red nacional, cuenta con 160 puntos referenciados.

A la fecha no existe una metodología bien establecida que permita a un proyecto particular de catastro para certificar puntos de apoyo a la red catastral, aunque sea la entidad que debe certificarlos (10). Ver cuadro 1.

Cuadro 3. Puntos Primarios de Cero Orden en Guatemala

Departamento	Nomenclatura	Ubicación
Peten	Helen	Umbral Oeste del Aeropuerto internacional de Santa Elena Peten.
Huehuetenango	Hueh	Sobre un templo del sitio arqueológico Zaculeu, Huehuetenango
Guatemala	Guat	Umbral sur en el Aeropuerto internacional La Aurora en la ciudad capital de Guatemala

Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Departamento de Geodesia.

2.3.1.5 Registro de Información Catastral (RIC)

Dentro de las funciones de esta institución se menciona: dirigir y administrar el Registro de Información Catastral, emitir normas y procedimientos técnicos catastrales que actualicen el proceso catastral. Las municipalidades, no deben dejar de considerar las normas y técnicas planteadas por esta unidad técnica, considerando principalmente los modelos de tolerancias de errores permisibles y la estandarización de presentación de resultados.

2.3.1.6 Municipalidades

Según el código municipal (Decreto 12-2002) Artículo 35.- relacionado con las competencias generales del consejo municipal, en su inciso x) se les atribuye la elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los acuerdo de paz y la ley de la materia. Congreso de la república de Guatemala (5).

Además el marco jurídico determina que los municipios son los destinatarios por excelencia, de la descentralización de competencias, recursos y poder de decisión. Los consejos de desarrollo urbano Y rural tienen medio principal para la participación ciudadana en la gestión pública teniendo un papel decisivo en la promoción y acompañamiento del proceso de descentralización, habida cuenta que en su seno se concretara la planificación territorial. Secretaria de coordinación ejecutiva de la presidencia (17).

2.3.1.4 Sistema Legal en Guatemala

Según la asamblea nacional constituyente (9), el sistema legal en Guatemala jerárquicamente se ordena siguiendo el significado de la palabra CORI. Donde la "C" representa la ley suprema dentro del ordenamiento jurídico, es decir la constitución política de la república, después siguen las leyes ordinarias que las representa la letra "O", en las cuales se encuentra los acuerdos que emite el congreso de la república, seguido se encuentran las leyes reglamentarias, letra "R", como el código municipal por ejemplo. Finalmente la letra "I", las representan leyes de individualización en la cual se encuentran los reglamentos. Se listan y describen muy generalmente algunas leyes a considerar en trabajos topográficos con carácter legal o tendencia a la obtención de certeza jurídica

2.3.1.5 Constitución Política de la República de Guatemala (1985)

La constitución política de la república, es la ley suprema dentro del ordenamiento jurídico, algunos artículos de interés que justifican hacer catastro pueden ser:

- a) Artículo 134. Descentralización y autonomía: Para lograr la mayor eficiencia de la entidad y el mejor cumplimiento de sus fines dándose al municipio y a las entidades autónomas y descentralizadas, actuando por delegación del estado (2).
- b) Artículo 230. Registro general de la propiedad: Su fin es establecer su propio registro de la propiedad y catastro fiscal.
- c) Artículo 251. Ministerio Público: Institución auxiliar de la administración pública y de los tribunales.
- d) Artículo 253. Autonomía municipal: Los municipios de la república de Guatemala son autónomas y según el inciso c) tiene como función el ordenamiento territorial de jurisdicción.
- e) Artículo 134. Descentralización y autonomía: Para lograr la mayor eficiencia de la entidad y el mejor cumplimiento de sus fines dándose al municipio y a las entidades autónomas y descentralizadas, actuando por delegación del estado (2).

2.3.1.6 Código Civil (**Decreto 106**)

El registro general de la propiedad (13), contempla el resguardo a la propiedad y su relación con la calidad de derechos adquiridos. Entre algunas de sus definiciones, se tiene al poseedor, como el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio según el artículo 617 la posesión da al que la tiene, la presunción del propietario, mientras no se pruebe lo contrario, solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir un dominio de usucapión el dominio se necesita que este fundado en justo título, adquirido de buena fe, de manera continua, publica y pacífica y por el tiempo estipulado de diez años.

2.3.1.7 Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura (**Decreto Ley 17-86**)

Según Ubico (14), es aplicable para la inscripción de terrenos baldíos, remedidas legales ante la escribanía de Gobierno. Replanteos topográficos, Deslindes de fincas nacionales, así como seguramente otras actividades que catastro requerirá.

En los capítulos I al IV que considera los artículos 1 al 67, se describen los lineamientos desde abrir el expediente y seguir los procedimientos hasta su inscripción en el registro de la propiedad de Inmueble, además no debe de considerarse el resto de la ley, ya que considera las disposiciones generales.

2.3.1.8 Ley de Transformación Agraria y Reglamento (**Decreto 1551**)

Dicta la obligación de denuncia terrenos baldíos e iniciar su proceso de inscripción registral, a fin de dedicarlos a zonas de desarrollo agrario, entre otros hace referencia a las calidades del profesional que debe realizar trabajos de agrimensura de carácter legal, considera como punto muy importante la participación de colindantes previamente citados, antes de efectuar cualquier actividad de medida o amojonamiento.

Lo que pretende al final con esta ley y los procesos que manda el decreto 17-86, es la generación de un acuerdo gubernativo que mande a inscribir un terreno baldío a favor de la nación o bien excesos de una propiedad ya inscrita. Dicta además que tendrán preferencia para titular a su favor en un proceso de adjudicación, los actuales ocupantes del inmueble siempre cuando reúnan los requisitos exigidos legalmente (Expedientes de calidades según el Fondo de Tierras). El componente fuerte de esta ley, considera paso a paso la inscripción de excesos a favor de los propietarios de fincas rusticas debidamente cultivadas siempre y cuando cumplan características que los artículos 166 al 169 dictan.

2.3.1.9 Ley Reguladora De Las Áreas De Reservas Territoriales Del Estado De Guatemala.

El ámbito de aplicación de la presente ley se extiende a todas las áreas territoriales establecidas en el artículo 122 de la constitución de la república de Guatemala

Las áreas protegidas establecidas como tales por otras leyes o las que se creen en el futuro y que se encuentren enclavadas dentro de las áreas territoriales del Estado, su administración competará al ente rector de las mismas, creado por las leyes especiales que rigen la materia.

Disposiciones Generales

a) Artículo 1. Definición y ámbito de aplicación. Son áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala, las áreas contenidas en la franja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de la orilla de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a poblaciones.

b) Artículo 2. Ente Administrativo. El organismo ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y a través de la oficina de control de áreas de reserva del Estado (OCRET), llevara el control por medio de registros correspondientes, de las áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala y ejecutara los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.

c) Artículo 3. Coordinación Interinstitucional. Las instituciones del sector publico que tengan relación directa y particular con cada una de las áreas territoriales del Estado susceptibles de ser arrendadas, como la comisión nacional del medio ambiente, el consejo nacional de áreas protegidas, instituto nacional de bosques, el instituto guatemalteco de turismo y las municipalidades, que en su jurisdicción comprendan la áreas indicadas en el artículo 1 de la presente ley, llevaran a cabo la más ágil coordinación interinstitucional, en la resolución de las solicitudes que se presenten ante OCRET, en cuanto a sus atribuciones y competencias específicas.

En lo referente a la concesión en arrendamiento, únicamente OCRET tendrá jurisdicción estando facultada las demás instituciones para el efecto exclusivo de emitir dictamen en cada caso particular en lo relativo al ámbito de sus atribuciones.

d) Artículo 4. Prohibiciones. Los inmuebles situados dentro de las áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala, no pueden titularse supletoriamente, ni otorgarse en usufructo a particulares, ni en adscripción salvo documentación legalmente constituida, estas prohibiciones no afectaran posibles derechos adquiridos con anterioridad a la vigencia de la presente ley. Las solicitudes provenientes de instituciones gubernamentales, deberán regirse por la presente ley.

2.3.1.10 Acuerdos de Paz

Se presenta una síntesis de los acuerdos que enfatizan en los aspectos socioeconómicos y situación Agraria.

De acuerdo con la ley del Organismo Ejecutivo y sus Reformas (15). Título III situación agraria y desarrollo rural, Literal g, y numeral 38 Promover cambios legislativos que permiten el establecimiento de un sistema de registro-catastro que debería dar inicio en enero 1,997. El desarrollo social, regularización: Promover la legalización, acceso y registro del terreno en el departamento de Guatemala y el desarrollo rural en los municipios del país. Literal b, Acceso a tierra y uso sostenible de los recursos del territorio. El la literal e, marco legal y seguridad jurídica numeral 37, titulado: Reforma del marco jurídico del agro: poner fin a la desprotección y despojos, regularización del uso de la tierra y resolución expedita de conflictos.

2.3.1.3.7 Ley del Registro de Información Catastral (**Ley del R.I.C. Decreto 41-2005**)

El Registro de Información Catastral (RIC), debe enfatizarse los títulos III, IV, con los artículos del 21 al 42 conteniendo definiciones, procesos, elementos que los constituyen, acciones, establecimiento, mantenimiento hasta disposiciones finales y derogatorias, sin embargo a manera de enriquecimiento se citan textualmente algunos artículos. Congreso de la república de Guatemala (16).

Disposiciones Especiales

a) Artículo 58 Fincas Nuevas: Una vez declarada una zona en proceso catastral o catastrada, cualquier desmembración o unificación que se opere en fincas inscritas en el registro de la propiedad, para su identificación física deberán cumplir con los procedimientos y normas técnicas catastrales, para el efecto, el RIC y el registro de la propiedad quedan obligados a establecer las relaciones de coordinación necesarias para garantizar la certeza jurídica de las nuevas fincas.

b) Artículo 59 Inventario de bienes del Estado: Todas las instituciones del Estado, incluyendo las autónomas y descentralizadas, deben enviar al registro de información catastral un informe pormenorizado de todos aquellos que posean, dentro de un plazo

c) de sesenta días calendario a partir de la vigencia de la ley. Con esta información el RIC elaborara un inventario físico de bienes inmuebles del Estado.

Toda información catastral y registral de los bienes inmuebles rústicos pertenecientes al Estado, contemplados en los incisos a) y d) del artículo 8 del Decreto Numero 24-99 del congreso de la república, deberá ser trasladada por el RIC al Fondo de Tierras.

d) Artículo 63. Terrenos Baldíos Rurales: Cuando durante el proceso de establecimiento catastral se determine la existencia de un terreno baldío rustico, el RIC lo identificara con las certificaciones de: Actas de conformidad de mojones y linderos de los predios colindantes.

Las declaraciones firmes de predios catastrados de los mismos colindantes y del predio en cuestión; La del mapa de ubicación del predio en relación con sus colindantes, con estas actas el RIC conformara un expediente que remitirá al Fondo de Tierras para que se emita resolución declarando la procedencia y la inscripción a favor de la nación. En esta resolución se consignaran los datos territoriales del predio, y el Fondo de Tierras extenderá certificación por duplicado de la resolución y de las partes conducentes del expediente. El registro de la propiedad, con base en esa resolución, asentara la primera inscripción de dominio a favor de la nación.

e) Artículo 64 Terrenos baldíos urbanos: Cuando durante el proceso de establecimiento catastral se determine la existencia de un terreno baldío, el RIC reconocerá y hará la declaratoria de predio catastrado. Certificando el expediente a la procuraduría general de la nación.

f) Artículo 65 Tierras comunales: Si durante el proceso de establecimiento catastral se determina la propiedad, posesión o tenencia comunal de tierras, el RIC reconocerá y hará la declaratoria administrativa de tierra comunal y emitirá las certificaciones para lo que sea conducente y, en su caso, ordenar el registro. El procedimiento para la declaratoria de tierras comunales se realizara tomando como base la definición de estas, contenidas en la presente Ley y el procedimiento para declarar predio catastrado regular o irregular, para lo cual el RIC emitirá un reglamento específico. En estas tierras, el RIC hará el levantamiento catastral completo del polígono, a partir del cual se calculara su extensión, y a solicitud de los comuneros se hará el levantamiento de la información predial, para efectos de planificación del desarrollo de la comunidad. En

todo caso, el RIC deberá sujetarse a lo regulado por la constitución política de la república y el convenio 169 de la organización Internacional del trabajo.

g) Artículo 67 Exceso: La parte de terreno comprometida dentro de los linderos de un predio o finca de propiedad privada, que excede a la extensión inscrita en el registro general de la propiedad mas ala de los porcentajes de tolerancia establecidos en los numerales romanos I y II del Literal b) del artículo 38 de esta ley, será considerada como exceso para efectos de la misma. Con las certificaciones de predio catastrado irregular, de los planos del predio correspondiente a la finca y el plano de ubicación del exceso, el propietario deberá regularizar la situación de conformidad con la ley.

2.3.1.4 Instancias que definen el Derecho de Propiedad, Posesión o Tenencia

2.3.1.5 Registro general de la propiedad

Según la legislación registral (14), El registro de la propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones, se encuentra normado por su reglamento emitido por el congreso de la república según el acuerdo gubernativo 359-87 emitido en Guatemala 13 de mayo de 1,98, el cual normara el funcionamiento del registro de la zona central con sede en la ciudad capital y del segundo registro de la propiedad con sede en la ciudad de Quezaltenango. Para una mejor comprensión se presenta en la figura 1, el organigrama administrativo de los departamentos del registro general de la propiedad.

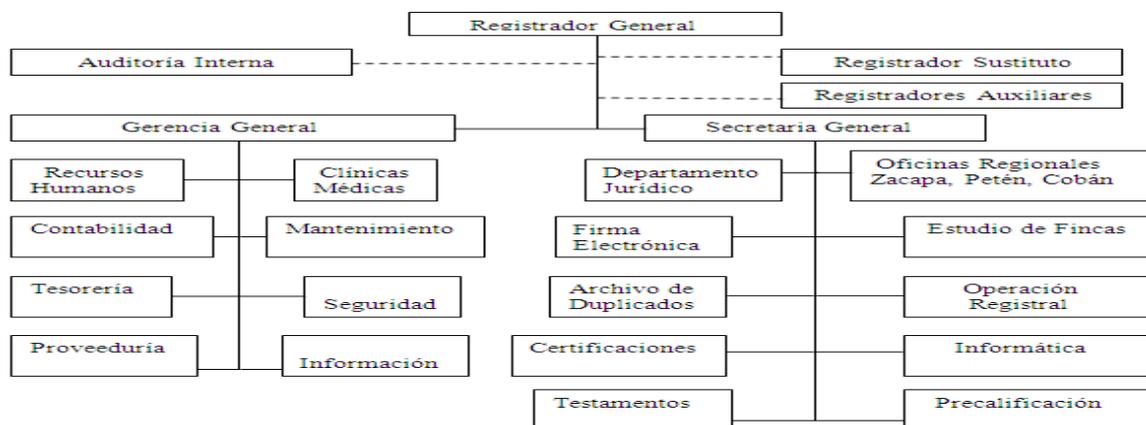


Figura 2. Organigrama administrativo del Registro General de la propiedad, (17).

2.3.1.6 Archivo General de Centro América

Es el archivo histórico más importante de la región, ya que custodia la documentación producida por la audiencia y reino de Guatemala, que incluía territorios de los actuales Chiapas y Yucatán, en México, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica. Fundada desde 1,846 como archivo general del gobierno recibió el nombre que hoy ostenta en 1,968 ante la magnitud de la documentación que conserva, la cual abarca desde el año 1,524, con la conquista española hasta 1,996 con los acuerdos de paz. Actualmente, tal como se aprecia en la figura 2, funciona como un medio de investigación pública, bajo el siguiente esquema administrativo Archivo General de Centro América (1).

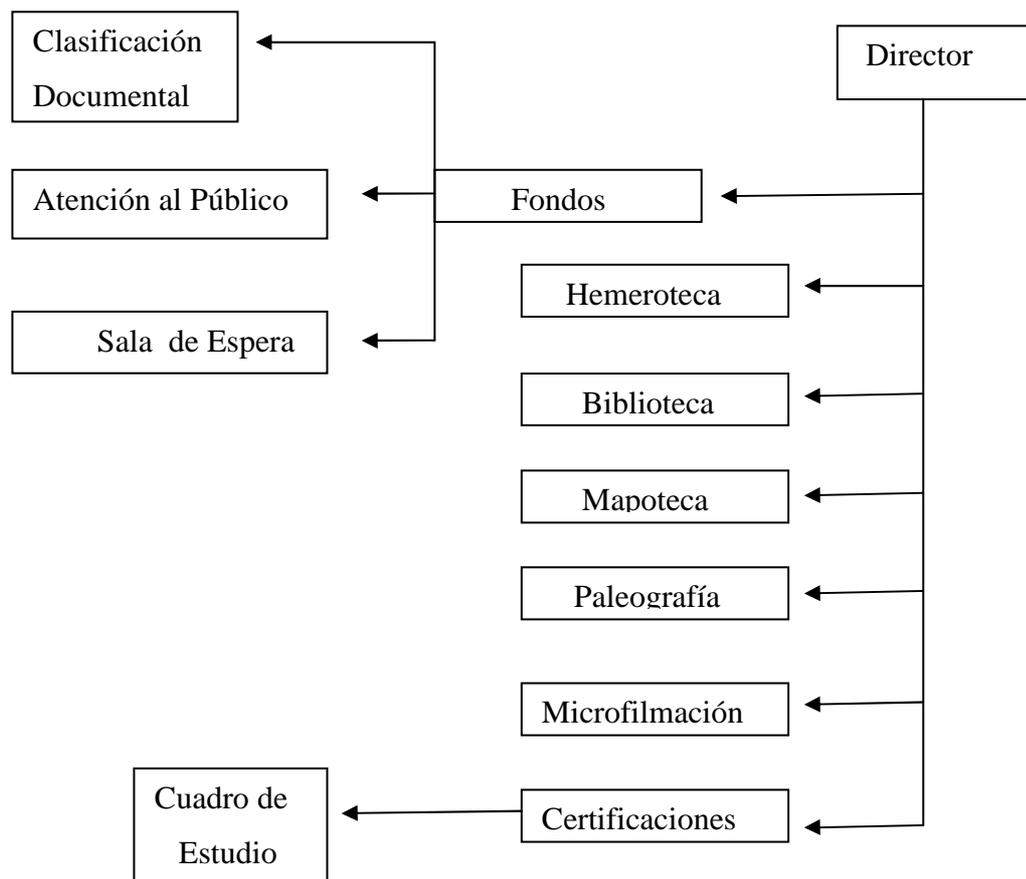


Figura 3. Organigrama Administrativo del Archivo General de Centro América (1):

Entre las principales secciones, se tiene por ejemplo, la sala de investigadores; la cual ocupa el espacio destinado para llevar a cabo la solicitud y lectura de documentos históricos que permanecen normalmente custodiados en el llamado fondo documental.

Estos se solicitan mediante boletas o formularios destinados para el efecto. Los fondos documentales constituyen el espacio destinados para el efecto. Los fondos documentales constituyen el espacio destinado para el almacenaje y tratamiento de la documentación generada en primera instancia por la corona española y posteriormente por la administración pública, que con el paso del tiempo ha llegado a tener un carácter histórico (1):

La mapoteca, es otra sala importante para investigar actividades de catastro , ya que es la instancia responsable tanto de custodiar, dar tratamiento a las colecciones de mapas y planos existentes, como brindar atención individualizada a las solicitudes concernientes a los mismos que mayoritariamente corresponden a los producidos en los siglos XIX y XX (1).

Las salas de certificaciones, que para este caso representa la tercera más importante, es donde se tramitan y extienden las certificaciones y constancias legales solicitadas en todas las dependencias del AGCA. En esta se pueden obtener de forma certificada la descripción de medidas antiguas, mismas que no deben dejar de considerarse en un dictamen técnico-jurídico que defina el respeto del derecho adquirido sobre un bien inmueble, cuando se tenga un debate o disputa de sobre posición de predios, ocupación indebida, localización u otro relacional al tema de tierras y catastro. (1).

2.3.1.7 Otra instancia que representa un centro de investigación para la defensa del derecho de propiedad, posesión o tenencia es la escribanía de Gobierno.

Esta dependencia está a cargo de la autorización de todas las escrituras que interviene el Gobierno, ya sea como comprador o vendedor de bienes inmuebles; en los contratos de adjudicación de lotes a personas de escasos recursos en terrenos nacionales; en los contratos de expropiación de terrenos o para derecho de vía de todas las carreteras de la república; y en los contratos en que el Estado o instituciones autónomas adquieran derechos de cualquier naturaleza ya sea como compradores, arrendatarios, usuarios, usufructuarios, etc. de bienes inmuebles.

En la sección de tierras se tramitan todos los expedientes de medida, remedida, deslindes, amojonamiento de terrenos nacionales, o particulares y sigue la tramitación de las denuncias de excesos de fincas rusticas. Esta sección de tierras es una oficina de legalización de los derechos sobre la propiedad inmueble nacional, municipal y particular, que fue creada por acuerdo gubernativo de fecha 7 de enero de 1,886 para atender por el Ministerio de Gobernación con mayor especialidad el ramo de tierras; desde entonces y con base a las leyes agraria que se han emitido desde aquella fecha a la actualidad, dicha sección ha intervenido, donde la han solicitado los interesados

2.3.1.8 Oficina de control de áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala

Misión. Es la institución responsable de la regularización y la administración de los bienes inmuebles, que se ubican dentro de las áreas de reserva territoriales del Estado, por medio del otorgamiento de contratos de arrendamiento.

Visión. Facilitar la obtención de la certeza jurídica a los poseedores de las áreas de reserva territoriales del Estado, para poder tener acceso al crédito, motivar la inversión turística, agropecuaria, conservación, hidrobiológicos, comerciales etc. Mejorando con esto el nivel de vida de los arrendatarios

Política. Garantizar el control, registro y mantenimiento de las áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala, facilitando la certeza jurídica a los poseedores de las denominadas áreas de reserva y con esto contribuir a la paz social en Guatemala.

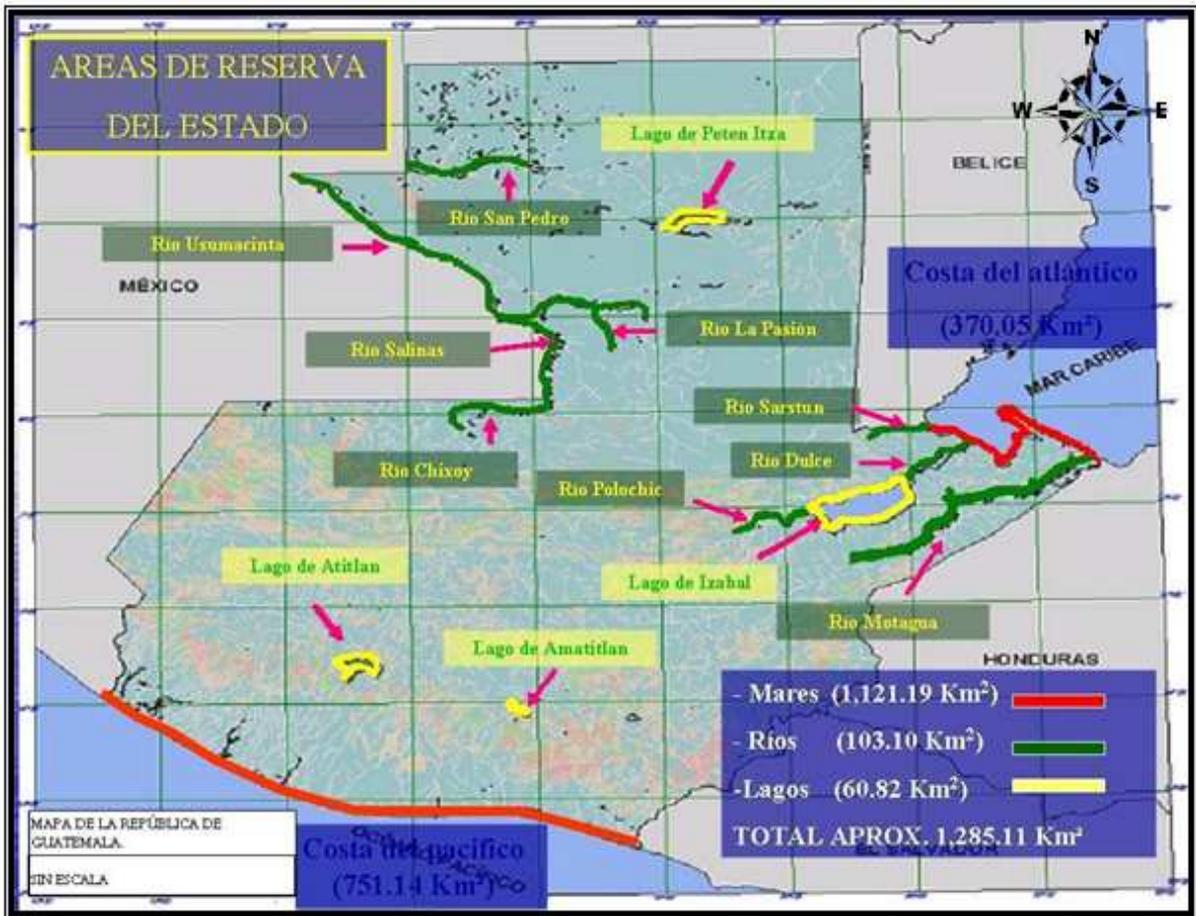


Figura 5 Imagen representando áreas de reserva de Guatemala

EXTENSION TERRITORIAL

Áreas de Reservas	Longitud Territorial (Km.)	Extensión Territorial (km ²)	Extensión Territorial Hectáreas
Océanos y Lagos	574.08	1,182.01	118,201.00
Ríos Navegables	551.50	103.10	10,310.00
Total	1,125.58	1,285.11	128,511.00

Cuadro 4. Extensión territorial de las áreas de reserva.

2.4. MARCO REFERENCIAL

2.4.1 Localización Geográfica

MAPA DE UBICACIÓN

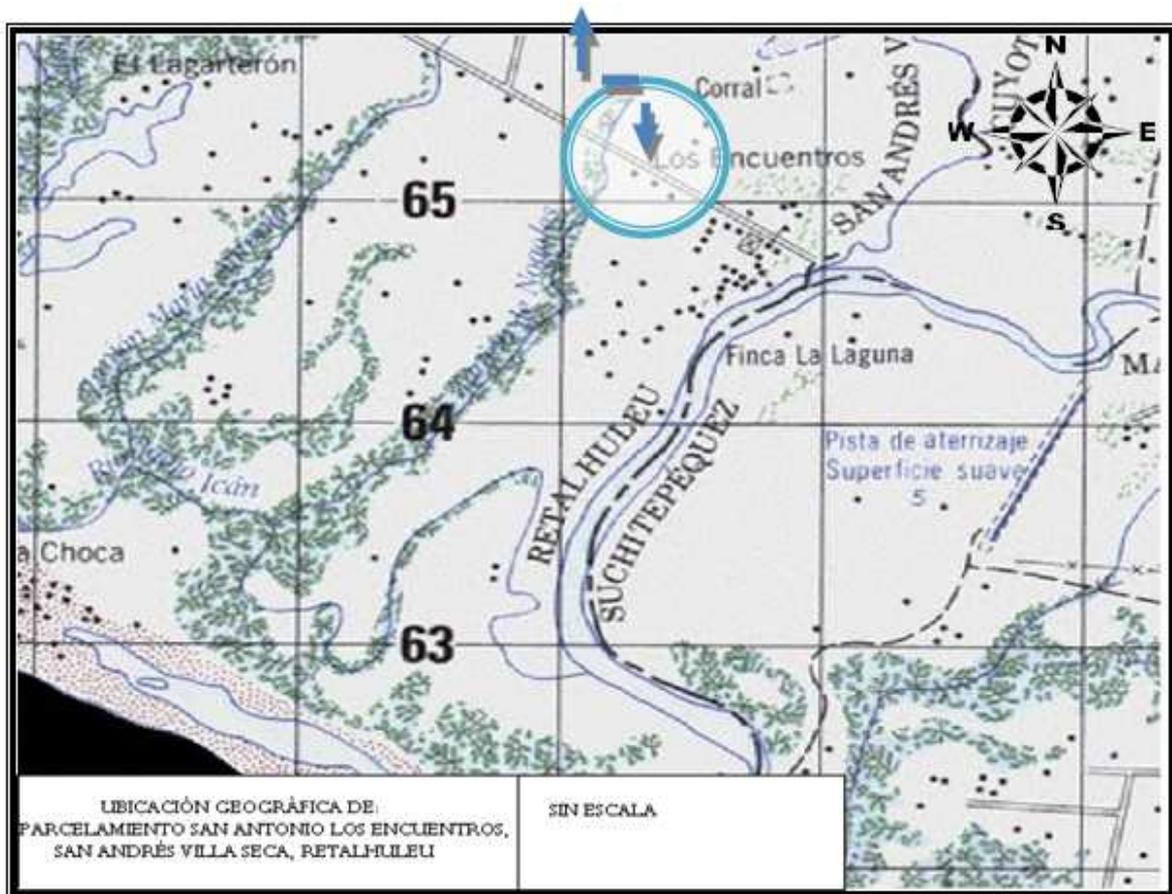


Figura 6. Ubicación Geográfica Parcelamiento San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu.

2.4.2 Zonas de Vida

Según el sistema de clasificación de Holdridge, se encuentra ubicada dentro de las zonas de vida: Bosque seco subtropical cálido el cual se identifica con el símbolo bs-S, y ocupa toda el área en estudio. Esta región se caracteriza por tener dos estaciones muy seca y muy húmeda, en el litoral del pacifica la estación seca es de noviembre a abril. La precipitación pluvial del sector es de 1,000 mm anuales. Se pueden tener sequias ocasionales. Las temperaturas son elevadas durante todo el año con variaciones diarias de hasta 10 grados centígrados (7).

2.4.3 Cobertura y uso actual de la tierra

De forma general, el parcelamiento San Antonio Los Encuentros, muestra los principales usos: siendo el de protección el principal la cual se encuentra cubierta de Manglar, y áreas sin protección, donde predomina la ganadería y agricultura (11).

2.4.4 Fisiografía

La litoral del pacifico es una planicie extensa pero el área de estudio cuenta con alrededor de 3.0 kilómetros de ancho a lo largo del Océano Pacífico. La pendiente es suave y gradual, empezando desde una elevación aproximada de 08 msnm y llegando hasta el nivel del mar con una inclinación promedio del 0.5 por ciento. Alrededor del 84 por ciento del área consiste de suelos mal drenados. Geológicamente esta región fue formada por materiales aluviales que probablemente fueron depositados en el mar (11).

2.4.5 Características poblacionales

El municipio de San Andrés Villa Seca cuenta con 5 caseríos, 3 parcelamientos, 7 cantones, 2 parajes, 9 haciendas, 30 fincas. El total de población existente para este municipio es de 36,483 habitantes. La distribución étnica asciende a 37% indígena y el 63% no indígena, el número de viviendas en área urbana son 436 y área rural 6,328, en alfabetización las cifras son 45.6% son analfabetas y el resto alfabetos (8).

2.4.6 Límites administrativos

El parcelamiento colinda al Norte con el parcelamiento La Máquina, al Sur con el Océano Pacífico, al Este con el río Sis que es el límite entre el Departamento de Suchitepéquez y Retalhuleu y al Oeste con el parcelamiento San Juan, respetados en el campo para el municipio de San Andrés Villa Seca, Retalhuleu; y específicamente el sector en estudio cuenta con dos Orto fotos a una escala 1:10,000, tomadas en el año 2,006 por una empresa finlandesa las cuales ya están a la disposición por parte del IGN con números de identificación 18582-02 y 18502-07.

2.4.7 Tenencia de la tierra

La forma de tenencia en el parcelamiento es en Usufructo y Arrendamiento, el posesionario puede vender el terreno y el usufructuario seguirá en su posesión, aunque el dueño cambie.

Cuadro 5 Formas de tenencia de predios en parcelamiento San Antonio Los Encuentros, Municipio San Andrés Villa Seca, Departamento de Retalhuleu.

Descripción	Total de personas	%
Predios con contrato de arrendamiento	1	0.73
Predios con solicitud de arrendamiento	4	2.92
Predios en posesión de menores	2	1.46
Predios en posesión	130	94.89
Total	137	100%

2.4.8 Actividad productiva

Las actividades ejecutadas en la comunidad se orientan al sector primario, el cual está representado por más del 77% de la población económicamente activa, y se subdivide en las siguientes actividades ordenadas según la importancia que tienen para los pobladores, al Taller 2, realizado el 21 de junio de 2008 en el centro 2 del parcelamiento La Máquina. Además, de haber sido priorizadas por los asistentes al taller, también se confirman por datos estadísticos oficiales del IV Censo Nacional Agropecuario 2003.

Producción de Maíz: En el parcelamiento San Antonio Los Encuentros del municipio de San Andrés Villa Seca colabora con un 2.08% <http://b1138w.blu138.mail.live.com/mail/InboxLight.aspx?FolderID=00000000-0000-0000-000000000001&InboxSortAscending=False&InboxSortBy=Date&n=544949623> - [_ftn1](#) de la producción de maíz blanco del país, mientras que a nivel departamental, produce poco más de un tercio de la producción departamental. La región de la costa sur tiene una gran ventaja respecto a sus competidores del altiplano y oriente del país, pues se tiene dos cosechas al año, además, sustenta un notable liderazgo por su experiencia agrícola, a pesar de que el cultivo del maíz blanco representa la especialidad de muchos agricultores a nivel nacional. Se sondeo a la población agrícola sobre sus experiencias en diversificación de siembras y es una minoría la que ha tomado el riesgo, pues representa un reto económico, de mercado y de conocimientos,

más aun para comunidades en las que la agricultura permanece como método de subsistencia y por ende se desarrolla de forma artesanal.

Producción de Ajonjolí: A nivel nacional la producción de ajonjolí alcanzó en el 2004 los 272,738 quintales, de los cuales un 60.15% fue aportado por el departamento de Retalhuleu, y un 29.17% proviene de San Andrés Villa Seca, o sea que aproximadamente una tercera parte de la producción total del departamento, proviene de este municipio. Es bien sabido que la calidad del ajonjolí de parte baja de San Andrés Villa Seca, compite con el producido internacionalmente.

Ganadería Existen importantes haciendas de ganado bovino de razas finas; destacan las siguientes haciendas: Los Ángeles, La Verde, La Virgen y otras que operan en gran escala, con producción de carne para consumo interno y de exportación, con 28,900 cabezas de ganado. La mayor parte de actividad ganadera se genera en la parte baja del municipio en el Centro Il la Máquina, un 4.56% de la tierra es utilizada para dicha actividad y representa un 5.10% del valor total de producción.

Hortalizas El cultivo de hortalizas de clima cálido predominan en la comunidad tomate, pepino, en algunos lugares el rábano. Son siembras de tipo eventual y en cantidades pequeñas, siendo la más importante en su orden el tomate alrededor de unas 150 manzanas a lo largo del año, cultivo que se realiza por sistema de riegos. El pepino, que se cultiva es en menor escala bajo el mismo sistema de siembra que el tomate (en invernaderos).

Piscicultura La piscicultura se realiza a través de cultivos en forma individual y en forma de grupos de personas constituidos en asociaciones. Quienes se dedican a esta labor en forma individual, lo hacen en forma personal y autofinanciándose, en áreas de un máximo de capacidad de 10,000 alevines, en fosas, dispuestas como estanques, elaboradas en forma rudimentaria, sin mucha tecnificación. Quienes se dedican en forma de asociaciones legalmente constituidas, lo hacen bajo la supervisión y apoyo técnico del MAGA y se efectúa en la laguna del Güiscoyol en jaulas dispuestas para el efecto, las cuales y otros enseres les fueron proporcionados por el MAGA.

2.4.9 Características Generales de la Comunidad

2.4.9.1 Religión.

La religión católica prevalece sobre la evangélica protestante, aunque esta última gana cada vez más adeptos.

2.4.9.2 Seguridad.

La estación de policía 34-2 ubicada en la cabecera municipal y la subestación 34-22 ubicada en el centro 2 del parcelamiento La Máquina, regula toda acción en cuanto a seguridad se refiere.

2.4.9.3 Medios de Comunicación.

La comunidad cuenta con servicio de cable, radios y los medios escritos de comunicación, principalmente de la cabecera municipal de Retalhuleu. Funcionan tres empresas de telecomunicaciones, que tienen cobertura a nivel nacional: Comcel/TIGO, Claro y Telefónica/Movistar. Se cuenta con ocho teléfonos comunitarios en la cabecera y 14 en los demás centros poblados.

2.5 OBJETIVOS

2.5.1 Generales

Validar la metodología a utilizar en el establecimiento catastral y solución de conflictos en áreas de reserva territorial del Estado, con apego a las normas y procedimientos del catastro nacional, y en base a la problemática encontrada en el proyecto piloto del parcelamiento San Antonio los Encuentros, validar y sistematizar las soluciones ofrecidas al conflicto.

2.5.2 Específicos

A. Realizar el levantamiento catastral de los inmuebles ubicados en Parcelamiento San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu.

B. Crear una tabla de identificadores que clasifiquen a los grupos de acuerdo al uso del inmueble.

C. Enumerar la problemática encontrada entre los posesionarios y plantear las soluciones ofrecidas a los conflictos encontrados.

D. En función del conflicto encontrado definir la secuencia metodológica requerida, para ofrecer certeza jurídica al posesionario.

2.6 METODOLOGÍA

La ejecución del levantamiento catastral se fundamentó en tres fases principales, las cuales fueron:

Fase de Gabinete: Diseño de establecimiento catastral.

Fase de Ejecución: Levantamiento catastral y sistematización de la información

Fase de Análisis de la información y elaboración del Documento Final: Elaboración y presentación de documento final y del mapa catastral.

2.6.1 FASE DE GABINETE

Esta fue la fase inicial de ejecución del plan de trabajo, la cual consistió en la obtención de la información primaria del sector de interés. También resultó útil el poder obtener información necesaria para poder dar inicio a la segunda fase, que consistió en: Delimitación del área de trabajo, realización de boletas catastrales, la obtención de fotografías aéreas, recopilación de planos existentes de los lotes, digitalización de mapas y planos, identificación, ubicación en mapas temáticos del área, obtención de hojas cartográficas entre otros. Es de hacer notar que dependió considerablemente de esta fase el desenvolvimiento de la ejecución del proyecto de investigación pues fue una etapa fundamental que sustentó la ejecución.

2.6.2 FASE DE EJECUCIÓN

Los trabajos de levantamiento catastral comprendieron las siguientes etapas básicas:

2.6.2.1 Avisos a la comuna

Avisos por escrito a los comités, y a toda organización existente.

Estos avisos se hicieron llegar con el objeto de invitarles a reuniones donde se presentaron los objetivos del proyecto, la importancia del mismo, la metodología y actividades a realizar en la integración del catastro, la participación de los poseionarios y de la municipalidad y otros comunitarios.

Una estrategia utilizada fue la de trasladar la información a los comunitarios por medio de los líderes y representantes de la comunidad, quienes trasladaron el mensaje al resto de la comuna y se estableció un puente de comunicación entre posesionarios y el proyecto.

2.6.2.2 Entrevistas

Los posesionarios interesados en participar en el proyecto, fueron objeto de una entrevista personal por técnicos del proyecto para llenar una ficha de investigación que contuvo la siguiente información:

- Nombre del propietario.
- La dirección de residencia del titular catastral.
- Los datos registrales de la finca, (Si estuviera inscrita en el Registro General de la Propiedad o el documento que acredite su posesión).
- Jurisdicción, municipal y departamental.
- • Tiempo de tener ó posesión del predio.
- Información sobre trámite legal para el reconocimiento de la posesión.
- La justificación de la tenencia o posesión, (Si la tuviere)
- Datos principales del documento que ampara la propiedad, posesión ó tenencia (Si los tuviere).
- Toda aquella información histórica, oral ó escrita que aporten los propietarios, poseedores y tenedores.

En estas fichas se incluyó entre otros una descripción general de la situación socioeconómica, con el fin de crear una tabla con identificadores que determinen una clasificación que relacione las posibilidades de pago.

2.6.3 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

Esta fase inició cuando se concluyó la obtención de datos registrales en el campo. Consistió en recopilar información obtenida y el procesamiento de mapas digitales por medio de Sistema de Información Geográfica (SIG) para contar con una base de datos gráfica que facilitó el acceso de la información. Para este proceso se utilizó programas Auto CAD, con el fin de dejar establecida toda la información digital para OCRET la cual se ordenó en función del tiempo, de la siguiente manera:

El trabajo del mes de agosto del 2008 consistió completamente en una fase de gabinete en la cual se logro delimitar el sector, para facilitar su localización y las vías de acceso y caminos alternos.

Estas delimitaciones se hicieron con ayuda de hojas cartográficas, fotografías aéreas, y algunas bases de datos. Dichos materiales se solicitaron al Instituto Geográfico Nacional.

Asimismo se utilizó (SIG) para obtener mapas temáticos que facilitaron dar forma gráfica a las delimitaciones resultantes, haciendo uso del programa CAD.

En el mes de Septiembre del 2008, se recibió inducción por parte de departamento de catastro y director de OCRET, referida a la necesidad de la oficina y el procedimiento para realizar las mediciones de los predios.

Durante los meses de octubre a diciembre del 2,008 se identificaron y entrevistaron a los posecionarios de lotes, para luego dar inicio a la medición de los mismos. El vaciado de la información se llevó a cabo en los meses de enero y febrero del 2,009 y se da por finalizada la fase de ejecución de la metodología.

Luego de tener toda la información recopilada se procedió en los meses de marzo y abril del 2,009, a la digitalización e integración de los planos del sector. Para posteriormente en el mes de mayo del 2009 elaborar el documento final.

2.7 RESULTADOS Y DISCUSIÓN

2.7.1 Localización Geográfica

El sector del parcelamiento San Antonio Los Encuentros, se ubica en la parte Sur Occidental del municipio de San Andrés Villa Seca; Dentro de las coordenadas geográficas latitud N14° 09'10.0" longitud W88°09'44.2" región fisiográfica del litoral del Pacífico. Colinda al Norte con el parcelamiento La Máquina y al Sur con el Océano Pacífico. Tiene un área aproximada de 2, 472,971.898 m² = 247.30 ha. Y se encuentra localizado en la hoja cartográfica escala 1:50,000 Tahuexco con número de referencia 1858-11 dicho sector se encuentra a una altura de 8 – 10 msnm. Ver figura 5 presenta las áreas de reserva del Estado.

2.7.2 Propuesta metodológica para establecimiento catastral en área de reserva en el Parcelamiento San Antonio los Encuentros.

2.7.2.1 Establecimiento catastral

El establecimiento catastral en las áreas de reserva territoriales del Estado, como temática central del presente estudio de investigación, para su ejecución necesita de las siguientes actividades:

2.7.2.2 Levantamiento catastral

Para efectos de la institución encargada de la administración de tierras de reservas territoriales del Estado, esta etapa es fundamental, ya que es la relación directa con los diferentes predios en que se subdividen dichas áreas, así mismo es la relación directa con los posesionarios ya que el objetivo principal es dar en arrendamiento los inmuebles que están posesionados.

Cuadro 6. Matriz de base de datos, con información para la normativa catastral según los requerimientos de OCRET.

Expediente	Posesionario			Inicio y fin del contrato	Fines de uso del suelo					Renta anual OCRET	Dirección y Teléfono	Observaciones	
	No Expediente	Apellidos	Nombres		Área m ²	Contrato	Rec.	Viv.	Agr-Gan-Hidr	Ind-Com			Cons
05-0164			12,663.55m ²	Si (10-06-1977 al 09-06-012')							2,675.63		
90-0133			2,500.00m ²	Si (27-01-2001 al 26-01-2011)							2,256.80		
00-0683			2,500.00m ²	Si (01-09-2000 al 31-08-2020)							2,216.50		

Referencias:

Rec. = Fines recreacionales.

Agr. = Fines agrícolas.

Gan. = Fines ganaderos.

Hidr. = Fines hidrobiológicos.

Ind. = Fines Industriales.

Cons. = Fines de conservación.

Com. = Fines comerciales.

Viv. = Vivienda.

DIAGRAMA DE FLUJO DE LA SECUENCIA OPERATIVA DEL ESTABLECIMIENTO CATASTRAL.

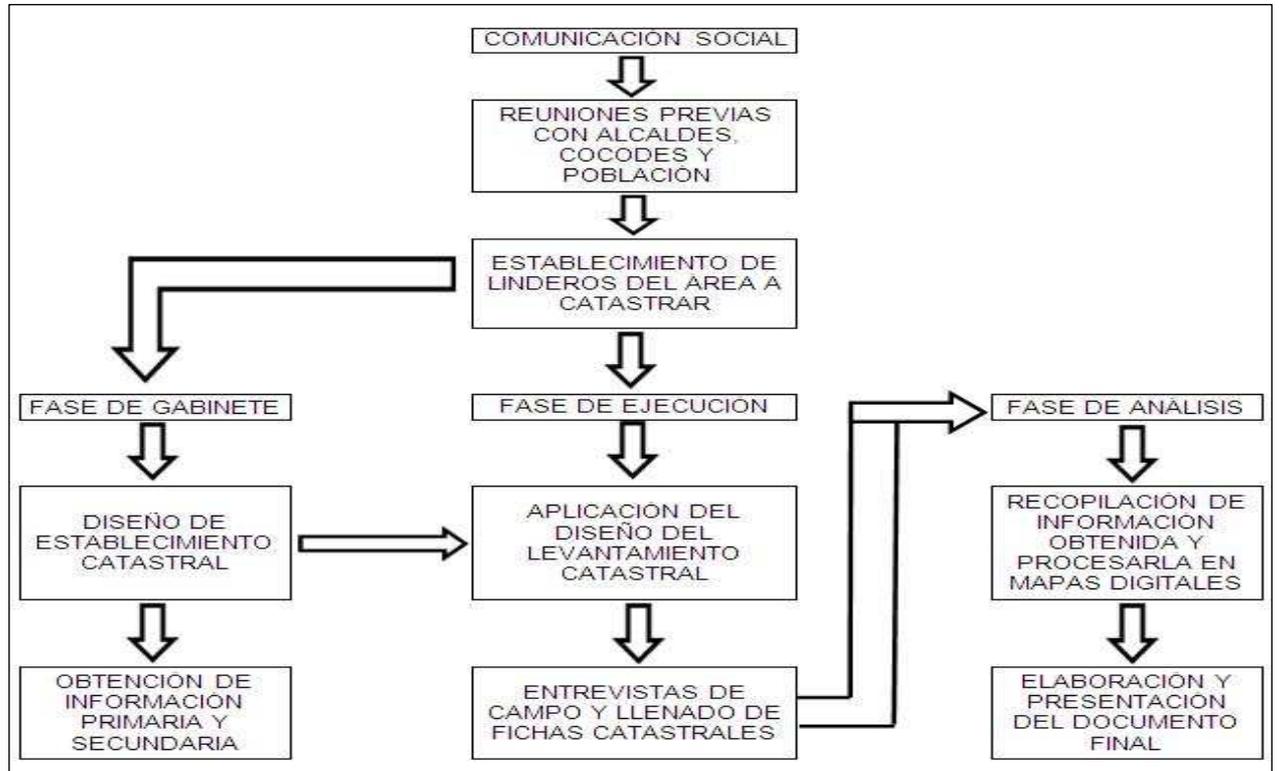


Figura (7) Flujograma de secuencia operativa del establecimiento catastral.

Delimitación del polígono.

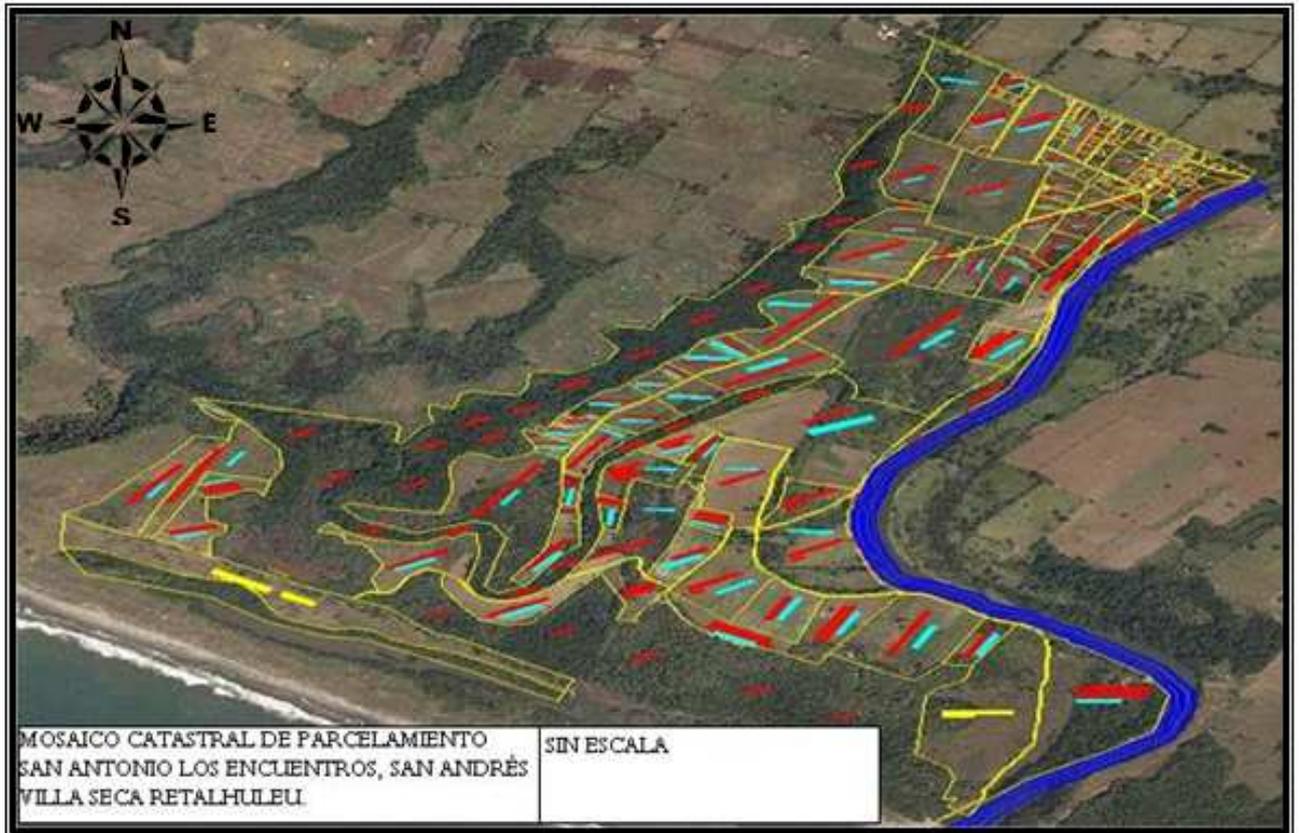


Figura 8. Imagen del mosaico catastral del Parcelamiento San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Departamento de Retalhuleu.

El listado de posesionarios es importante porque a partir de ellos se obtiene información primaria, como área que ocupa, uso del suelo, nombre del poseionario tal como se ve en el cuadro siguiente.

Cuadro 7. Listado de poseionarios de predios del parcelamiento San Antonio los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu.

No.	Nombre	ha.	Área (m ²)	Uso del suelo
1	Juan Aquino Ruano	4.673	46,739.83	Agrícola
2	Felipe Alberto Arreaga Pineda	0.557	5,571.75	Vivienda
3	Marli Urbina Espinoza	0.037	375.67	Vivienda
4	Cándido Larios	0.059	586.23	Vivienda
5	Bernardo Jerónimo Ordóñez	0.099	988.78	Vivienda

6	Gerónimo Antonio Ordóñez	0.122	1,218.60	Vivienda
7	Obdulio Mo Chen	0.036	364.35	Vivienda
8	Joel Ordóñez Sales	0.094	939.7	Vivienda
9	Ericka Magali López López	2.173	21,730.75	Agrícola
10	Florentina Álvarez Marroquín	0.118	1,184.32	Vivienda
11	Elida Martínez Escobedo	3.142	31,424.00	Ganadero
12	Carmen Álvarez López	0.053	525.36	Vivienda
13	Orelia Yaneth Álvarez Martínez	0.034	341.63	Vivienda
14	Ana Francisca Álvarez Marroquín	0.046	456.3	Vivienda
15	Elvida Esperanza Álvarez Marroquín	0.042	421.03	Vivienda
16	Irma Damasio	0.170	1,707.98	Vivienda
17	Ángel Custodio Damasio	0.063	632.63	Vivienda
18	Keni Ubaldo Álvarez Damasio	0.099	994.84	Vivienda
19	Donaldo Enrique Álvarez Marroquín	0.093	932.7	Vivienda
20	Sergio Álvarez Marroquín	0.166	1,659.78	Vivienda
21	Marcelino De Jesús De León Raymundo	0.663	6,629.81	Vivienda/ Agrícola
22	Rafaela Montenegro Beltrán	0.865	8,651.19	Ganadero
23	Thelma Esperanza González Hernández	0.151	1,508.19	Vivienda
24	Esmirna Dalila González Hernández	0.148	1,477.84	Vivienda
25	Damaris Julissa Cornejo Santos	0.100	1,000.41	Vivienda
26	Cayetano García Morales	0.070	700.56	Vivienda
27	José Alfredo Cornejo Alvarado	0.066	667.35	Vivienda
28	Rogelio López Martínez	0.124	1,239.74	Vivienda
29	Consuelo Chinchilla Ramírez	0.116	1,162.05	Vivienda
30	Raymundo Galindo Paiz	0.204	2,041.60	Vivienda
31	José Domingo Morales Herrarte	0.036	355.98	Vivienda
32	Nicolás Morales Herrarte	0.170	1,695.08	Vivienda
33	Graciela Morales Herrarte	0.049	490.47	Vivienda
34	Marco Antonio Morales Herrarte	0.033	331.76	Vivienda
35	Wendy Verfalia Montepeque Espinoza	0.061	605.77	Vivienda

36	Rosalía Morales Herrarte	0.292	2,917.08	Vivienda
37	Nohemí Gutiérrez	0.132	1,316.50	Vivienda
38	Bertila Chinchilla Ramírez	0.159	1,589.56	Vivienda
39	Heriberto Concepción Chicas	0.103	1,031.76	Vivienda
40	Candelario Chinchilla Morales	0.063	632.38	Vivienda
41	Isabel Galindo Corado	0.292	2,917.08	Vivienda/Agrícola
42	Anastasia de Jesús Arévalo	0.918	9,181.03	Vivienda/Agrícola
43	Israel Galicia Monterroso	0.239	2,385.77	Vivienda
44	Alicia Santos Morataya	0.053	530.73	Vivienda
45	Miguel Ángel Aguilar Ramos	0.070	700	Vivienda
46	Ernesto Clementino Rivera Herrarte	0.048	481.82	Vivienda
47	Lino Rivera Herrarte	0.216	2,157.32	Vivienda/Agrícola
48	Salomón Santos Herrarte	0.958	957.88	Vivienda
49	Eduardo Morales Serrano	0.020	200.11	Vivienda
50	Efigenio Morales Urbina	0.037	372.85	Vivienda
51	Eduardo Flores Arévalo	0.098	984.77	Vivienda
52	Feliciano Morales Serrano	0.017	173.5	Vivienda
53	Dolores Morales Serrano	0.021	208.58	Vivienda
54	Escuela Oficial Rural Mixta	0.116	1,161.13	Social
55	Salomón Raymundo Galicia	0.057	571.81	Vivienda
56	Juan Francisco Raymundo	0.054	543.83	Vivienda
57	Ismael Raymundo Galicia	0.048	479.98	Vivienda
58	Carlos Emilio Jiménez Gómez	0.046	465.47	Vivienda
59	Concepción Rivera	0.057	568.11	Vivienda
60	Moisés Gómez Gutiérrez	0.045	447.4	Vivienda
61	Cancha Polideportiva	0.083	831.66	Social
62	Campo de Fútbol	0.681	6,808.72	Social
63	Marvin Geovany Rivera Arévalo	0.121	1,274.15	Vivienda
64	Sandra Elizabeth Espinoza Sandoval	0.059	590.74	Vivienda
65	José Miguel Santamaría Marroquín	0.305	3,052.95	Vivienda/Agrícola
66	Isabel Galindo	0.115	1,148.77	Vivienda

67	Nohelia Concepción Medina Najarro	0.328	3,279.67	Vivienda/Agrícola
68	Ángela Zelaya Portillo	0.115	1,147.91	Vivienda
69	Mayra Meléndrez Najarro	0.108	1,079.07	Vivienda
70	Iglesia Católica	0.080	796.67	Social
71	Carmelo Marroquín Miranda	0.109	1,099.84	Vivienda
72	José Arévalo Medina	0.230	2,307.80	Vivienda/Agrícola
73	Luís Fernando Cesto Peláez	0.105	1,052.71	Vivienda/Agrícola
74	Herminia del Carmen Moran Marroquín	0.070	706.55	Vivienda
75	Asamblea De Dios Fuente de Luz	0.073	735.44	Social
76	María Alemán López	0.272	2,721.55	Vivienda/Agrícola
77	Dora Marina Chicas Alemán	0.019	191.11	Vivienda
78	María Luisa Rivera Arévalo	1.194	11,945.70	Agrícola
79	Meregildo Salazar	0.176	1,761.38	Vivienda/Agrícola
80	Gladis Magaly García Grijalva	0.070	704.19	Vivienda
81	Paulino Jiménez Bran	0.059	594.7	Vivienda
82	Nidia Judith Barrientos Grijalva	0.271	2,711.21	Vivienda/Agrícola
83	Reyna Elvira López López	0.115	1,157.83	Vivienda/Agrícola
84	Eugenio Rigoberto López Cifuentes	8.337	83,378.37	Agrícola
85	Adán López López	0.994	9,943.23	Agrícola
86	Héctor Vinicio López y López	1.043	10,430.05	Agrícola
87	Marcelino León Mata	1.241	12,414.77	Vivienda/Agrícola
88	Crucita León López	0.370	3,709.32	Agrícola
89	Felicita León López	0.363	3,631.40	Agrícola
90	Henry Ubaldo León Zepeda	0.031	317.07	Vivienda
91	Henry Samuel López Alvarado	0.664	6,641.95	Vivienda/Agrícola
92	Benito Gosh Xiloj	6.857	68,578.37	Agrícola
93	Raymundo Galindo Díaz	0.110	1,108.55	Vivienda
94	Rosalía De León López	3.706	37,066.74	Vivienda/Agrícola
95	Genaro Marroquín	3.853	38,536.22	Agrícola
96	Marino Reyes Montenegro	3.830	38,308.55	Agrícola

97	Amparo Pineda Linares	2.052	20,529.55	Agrícola
98	Miguel Ángel De León Peláez	0.682	6,824.70	Agrícola
99	Santiago León López	1.852	18,525.39	Agrícola
100	María Berta Grijalva Martínez	20.612	206,129.53	Agrícola
101	Emma Leticia Galindo Chinchilla	1.936	19,361.83	Agrícola
102	Roberto León López	1.613	16,139.30	Agrícola
103	Karla Adalid Barrientos Grijalva	3.493	34,938.06	Agrícola
104	Blanca Edila Quintana Contreras	0.749	7,495.92	Agrícola
105	Luís Eduardo Barrientos Grijalva	3.493	34,938.01	Agrícola
106	Sabino Santamaría Miranda	1.202	12,025.72	Agrícola
107	Simón Campos Díaz	0.307	3,071.42	Agrícola
108	Rubén Álvarez	1.202	12,025.72	Agrícola
109	Margarito Damasio Vela	1.445	14,457.12	Agrícola
110	Federico Ortiz	18.293	182,937.09	Agrícola/Ganadero
111	Manuel Urbina	0.733	7,337.67	Agrícola
112	Floridalma Aquino	1.241	12,417.08	Agrícola
113	Efigenio Morales Urbina	2.973	29,732.94	Agrícola
114	Marcos Antonia León López	0.511	5,110.99	Agrícola
115	Ubaldo León López	0.552	5,528.62	Agrícola
116	Jennifer Leticia Reyes	0.741	7,410.53	Agrícola
117	Cesar Augusto Reyes	1.650	16,501.70	Agrícola
118	Floridalma Urbina Espinoza	2.580	25,800.36	Agrícola
119	Marcelino León Mata	1.165	11,650.07	Agrícola
120	Sebastián Martínez	13.256	132,561.33	Ganadero
121	Carlos Choy López	0.704	7,049.55	Agrícola
122	Cristóbal Luís Damasio	0.586	5,868.70	Agrícola
123	Audelina López	0.314	3,142.26	Vivienda/Agrícola
124	Marvin Giovanni Rivera Arévalo	11.600	116,009.32	Ganadero
125	Santiago Ramos	0.993	9,934.89	Agrícola
126	Isaías Alvarado Gregorio	4.689	46,896.86	Ganadero
127	Adrián De Jesús Alvarado Dávila	4.293	42,935.59	Ganadero
128	Fernando Choy López	1.232	12,320.06	Ganadero

129	Álvaro Molina	2.168	21,862.63	Ganadero
130	Área Comunitaria (ADASEV)	11.701	117,018.94	Conservación
131	Benito Gosh Xiloj	2.352	23,525.99	Agrícola
132	Odilia Hernández Díaz	14.286	142,860.82	Ganadero
133	Juana Orozco	3.399	33,997.89	Ganadero
134	Nohelia Concepción Carias	5.226	56,268.83	Ganadero
135	Santos González Navarajo	7.532	75,327.87	Ganadero
136	Recadeo Galicia	1.473	14,732.93	Agrícola
137	Nery Norberto Peña Juárez	22.462	224,626.57	Ganadero

Del cuadro 7 se deduce:

- El parcelamiento está dividido en 137 predios
- Persona con contrato de arrendamiento: Nery Norberto Peña Juárez, una única persona
- Personas con trámite de arrendamiento iniciado en OCRET María Berta Grijalva Martínez, Karla Adalid Barrientos Grijalva y Luís Eduardo Barrientos Grijalva tienen trámite de solicitud en OCRET.
- Personas con interés en regularizar que por ser menores de edad la ley no lo permite.
- Posesionarios de terrenos sin contrato de arrendamiento son 131 posesionarios.

Cuadro 8 Resultado del levantamiento catastral del Parcelamiento San Antonio Los Encuentros, se obtuvieron las siguientes solicitudes de arrendamiento.

Descripción	Total de solicitudes presentadas a OCRET	Porcentaje
Solicitudes ingresadas	121	88.32
Lotes sin solicitud	9	6.57
Lotes arrendados	7	5.11
Totales	137	100

Según el cuadro anterior el 88.32% no tiene regularizada la tierra que tiene en posesión, y por lo tanto OCRET tiene que dar seguimiento para poder dar en arrendamiento los predios que se tienen en posesión.

Área	No. DE POSESIONARIOS	ha	PORCENTAJE	PORCENTAJE DEL ÁREA
Menor de 1 ha	88	15.13	64.23	6.12
De 1 a 5 ha	32	57.13	23.36	23.1
De 5 a 10 ha	8	39.67	5.84	16.04
De 10 a 32 ha	8	111.63	5.84	45.14
De 32 a 44.72 ha	1	23.74	0.73	9.6
TOTAL	137	247.3	100	100

Cuadro 9 Distribución de la tierra con relación al tamaño del predio.

Según el cuadro 9, indica que a menor área en posesión el uso es para vivienda, y cuando el área se incrementa el uso cambia a fines ganaderos o agrícolas, ya que las ganancias percibidas, es para la subsistencia familiar, el nivel económico del posesionario determina el uso, pero no la prioridad de poderlo registrar en OCRET, muchas veces no se obtiene la regularización por desconocimiento de las leyes, y es aquí donde OCRET tiene un papel muy importante que es informar a los posesionarios sobre qué requisitos y procedimientos necesarios para poder obtener un contrato de arrendamiento.

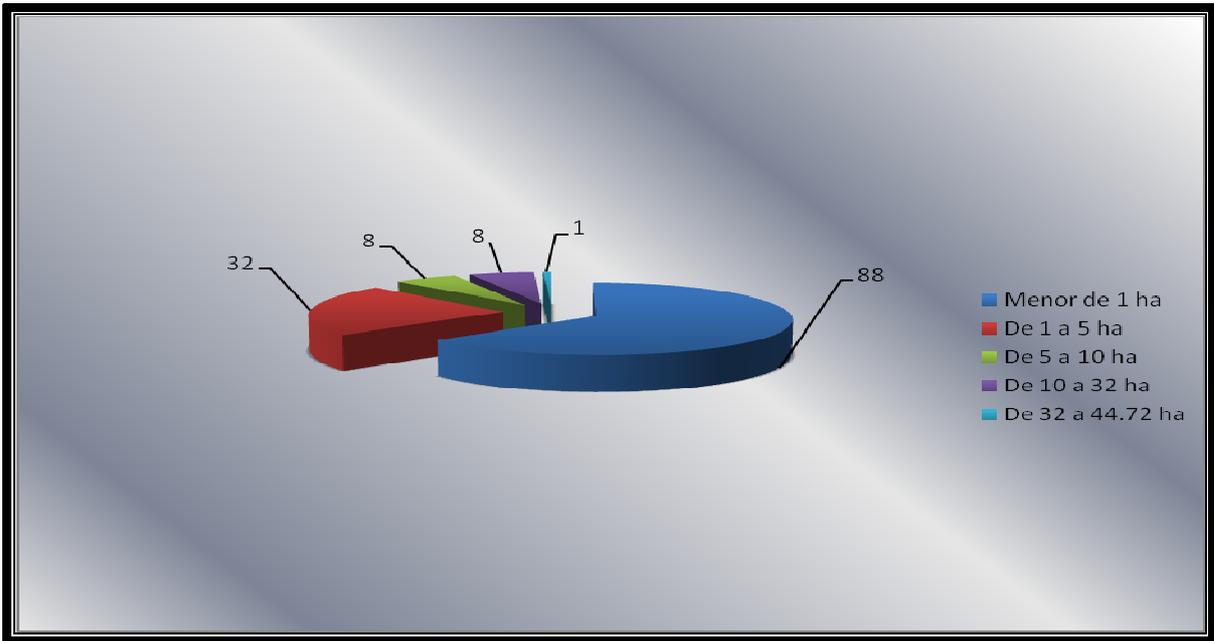


Figura (9) Distribución de la tierra según la extensión en el parcelamiento San Antonio los Encuentros Municipio San Andrés Villa Seca, Departamento de Retalhuleu.

Según datos presentados en la figura 9, la mayoría de poseionarios esta dentro del rango de 0 a 1 ha. Tenemos 88 poseionarios. Se determinó de acuerdo a la figura, el uso del suelo va en función del tamaño a menor área el uso es para vivienda, conforme el área se incrementa el uso que predomina es agrícola y ganadero cuyos ingresos son para la subsistencia familiar.

Para dar cumplimiento al objetivo específico número dos, se creó una tabla con identificadores donde clasifica a los grupos de acuerdo al uso y capacidad de pago por concepto de arrendamiento.

Cuadro 10 Clasificación de acuerdo al uso y capacidad de pago.

Total de poseisionarios	Uso actual	Total Área (ha)	Área (m ²)	Costo m ² Según OCRET (Q)
63	Vivienda	5.970	59,700.88	0.50
38	Agrícola	92.76	927,580.80	0.03
16	Vivienda/Agrícola	09.81	98,196.06	0.50/0.03
13	Ganadero	81.31	813,181.63	0.03
05	Sociales	01.03	10,333.62	0.01
01	Agrícola/Ganadero	18.29	182,937.09	0.03
01	Conservación	11.70	117,018.94	0.01

No se considera necesario actualizar los costos por pago de arrendamiento ya que la prioridad de OCRET es regularizar, con el fin que los nuevos arrendatarios, sean favorecidos con el pago de renta y que no sea muy elevada propone una combinación de fines para que la renta a pagar por concepto de uso de la tierra sea lo más real y apegada a la capacidad socioeconómica, de poseisionarios del sector y que facilite el sometimiento de los poseisionarios al proceso de regularización ante OCRET.

La tarifa la fija el Congreso para lo cual elaboró, El Decreto 126-97 "Ley Reguladora De Las Áreas Territoriales Del Estado".

Para dar cumplimiento al objetivo, con relación a la problemática encontrada y soluciones ofrecidas en el manejo de conflictos.

CONFLICTOS DETECTADOS Y PROPUESTA DE SOLUCION. Se menciona la problemática más común.

1.- Corrimiento de linderos: Se da cuando los poseionarios no tienen delimitado su predio y no se ponen de acuerdo en la ubicación del lindero, se detectó el problema que por equivocación se estaba corriendo el lidero, la solución del mismo se da por medio de una remediación del terreno en el campo, se pudo solucionar el problema, donde de mutuo acuerdo se establecieron los linderos y se les proporcionó el plano de los inmuebles con sus medidas y colindancias respectivas para evitar problemas posteriores.

2.- Posesiones ilícitas: Consiste en la ocupación de lotes baldíos por personas que cuando ven un lote baldío lo ocupan al momento de realizar el levantamiento catastral, cuando son guardianes del mismo pretenden que OCRET se los de en arrendamiento, encontrándose un caso el cual será remitido al proceso de manejo de conflictos de OCRET donde tendrá que solucionar el problema.

3.- Litigios con propiedad privada: Se considera propiedad privada a los inmuebles que se encuentran dentro de los 3 kilómetros de las áreas de reserva, pero estas áreas que tuvieron que haber sido registradas antes del primero de marzo de 1956 y que la oficina respeta como propiedad privada, en este sector no se encontró ningún caso especial.

4.- Falta de documento legal del inmueble: No se tiene ningún documento que ampare la posesión del inmueble, a los 121 poseionarios se les proporcionó a cada poseionario declaración jurada de derechos de posesión extendida por la Municipalidad de San Andrés Villa Seca, Retalhuleu, fue la solución al problema de no tener documento sobre el inmueble en posesión.

5.- Derechos sucesorios: Los poseionarios no saben que estos derechos de arrendamiento se pueden heredar a los familiares cuantas veces sea necesario, lo cual se informa al arrendatario al momento de firmar el contrato de arrendamiento.

Pasos a seguir en el manejo de conflictos

1.- Se cita a las partes involucradas en el conflicto según OCRET las cuales no solucionaron el problema en el campo derivado de la reunión realizada en o los inmuebles en conflicto, se debe notificar por correo certificado, telefónicamente o personalmente.

2.- Las personas involucradas para la Resolución de Conflictos son las siguientes:

Posesionarios o Arrendatarios involucrados.

Jefe de Secretaria General.

Jefe del Departamento Técnico.

Jefe del Departamento Jurídico.

Secretaria del Departamento Jurídico.

3.- Se debe de levantar acta en todo lo actuado en toda reunión conciliatoria de las partes involucradas en el conflicto, para todo caso con el fin de evidenciar el acuerdo a que se llevo.

Rol de cada sector:

- **Secretario General:** Da a conocer a las partes involucradas la manera y orden en que se desarrollara la reunión conciliatoria.
- **Arrendatarios o posesionarios involucrados:** Deben manifestar los argumentos relativos al conflicto.
- **Personal de OCRET:** Dan a conocer las formas como los arrendatarios o posesionarios pueden solucionar sus controversias de una manera fácil, económica y sin retardo en tiempo legal.
- **Partes involucradas:** Se llega a una decisión satisfactoria.
- **Secretaria del Departamento Jurídico:** Redacta el acta y se procede a recoger firmas de las partes involucradas, se entrega una copia del acta a cada una de las personas involucradas.

Obtención de Certeza Jurídica.

La obtención de Certeza Jurídica ante OCRET, lleva 12 pasos, los cuales son enumerados a continuación.

1. **Delimitación del polígono:** Se realiza un caminamiento del área se geoposiciona el área y con ayuda de programas tipo CAD se dibuja el polígono general con la escala que sea de interés, para luego realizar el levantamiento catastral de la finca que están dentro del polígono general para este caso El Parcelamiento San Antonio Los Encuentros Municipio de San Andrés Villa Seca, departamento de Retalhuleu, trabajo realizado por personal del departamento técnico de OCRET.
2. **Levantamiento catastral:** Proceso eminentemente de campo con el fin de obtener información física, económica y legal de los predios a catastrar.
3. **Elaboración de planos:** Los elabora personal de Departamento Técnico, los cuales posteriormente son entregados a los poseionarios, quienes se dirigen a la municipalidad de sector para que se elabore una declaración jurada de posesión del inmueble en base a las medidas y colindancias, debe estar firmada y sellada por alcalde municipal y secretario, con el fin de formar el expediente para presentar la solicitud de arrendamiento ante OCRET.
4. **Oficina móvil:** Traslado de personal al campo de los departamentos jurídico, técnico, recaudación y control de pagos con el fin de recibir las solicitudes de arrendamiento para facilitar el proceso de adjudicación a los poseionarios.
5. **Traslado de solicitudes:** Llenadas las solicitudes en los formularios de OCRET, la cual deberá contener nombre completo, dirección exacta para recibir notificaciones, número de teléfono, numero de nit, área en metros cuadrados, ubicación del inmueble y fines para los cuales utilizará el inmueble, luego se trasladan todas las solicitudes al asistente de Secretaría General, a cada solicitud se le asigna un número de expediente con la fecha en que fue recibido y se trasladan a secretaría general en donde se elabora una providencia de trámite firmada por el Secretario General y finalmente es trasladado al departamento técnico de OCRET.
6. **Tramite en Departamento Técnico:** El departamento técnico realiza la inspección de campo en donde verifica con el solicitante o su representante legal las medidas y colindancias, establece la posesión física del inmueble, se toman fotografía se

describen las mejoras, se actualiza la boleta de campo y si todo está de acuerdo a lo solicitado el solicitante o representante firman una cédula de notificación.

7. **Informe técnico:** El técnico responsable de haber realizado la inspección en el campo, localiza el inmueble en fotografía aérea o planos catastrales para registro y actualización, analiza el expediente y elabora un informe técnico de acuerdo a la inspección de campo donde dictamina. Si procede, se solicita al Jefe Técnico revisar y dar el visto bueno, para luego trasladar al Departamento Jurídico.
8. **Tramite en Departamento Jurídico:** Al recibir el expediente, se realiza un análisis legal, se elabora dictamen, estableciendo si cumple con los requisitos legales o existe impedimento legal para otorgar arrendamiento solicitado, se traslada el dictamen al Jefe del Departamento Jurídico el cual recibe el expediente con dictamen elaborado para su revisión y firma de aprobación para darle tramite y trasladar a la Secretaria de Dirección.
9. **Secretaria de Dirección:** Recibe el expediente del departamento Jurídico y traslada el mismo con resolución la cual puede ser favorable o no, al director de OCRET para su aprobación y se traslada a secretaria de Dirección.
10. **Trámite auxiliar jurídico:** El expediente con resolución favorable o desfavorable es trasladado al auxiliar del Departamento Jurídico quien se encarga de notificar al solicitante la resolución dictada en su proceso.
11. **Contrato de arrendamiento:** El solicitante recibe notificación de su trámite, si la resolución es positiva se notifica para iniciar la elaboración de escritura del contrato de arrendamiento por personal del departamento Jurídico, el arrendatario hace efectivo el pago por concepto de arrendamiento y presenta la escritura preparada por Notario la cual se revisa y es firmada por el Director y Notario, y se entrega la escritura al arrendatario.
12. **Departamento de Recaudacion y Control de Pagos:** Se traslada el expediente con trámite finalizado al Departamento de Recaudacion y Control de pagos el expediente cuya resolución favorable es notificada y con escritura de contrato de arrendamiento y se almacena el expediente completo en archivo de OCRET.

2.8 CONCLUSIONES.

1.- El levantamiento catastral es una fase del establecimiento catastral, donde se obtiene la información básica de los predios a catastrar en este caso, zonas dentro de las áreas de reserva territorial del Estado. Esta es una fase de las más importantes de la actividad de catastro para estas áreas, ya que aquí se genera la información directa entre el poseionario y el ente administrador.

2.- Para poder facilitar el ingreso de nuevos arrendatarios se debe de tener bien claro el uso actual de inmueble, para que de acuerdo a los fines establecidos por la oficina, con esta información OCRET se pueda apegar a la realidad el cobro al poseionario de acuerdo al uso de la tierra, esta información debe ser generada al realizar el levantamiento catastral.

3.- El establecimiento catastral conlleva una serie de actividades de tipo técnico, legal y administrativo. Por la naturaleza del trabajo de OCRET, encuentra en el mismo, toda la problemática generada en la administración de tierras, (corrimientos de linderos, traslapes parciales y totales, posesiones ilícitas, traslapes con propiedad privada, falta de regularización de la tenencia de tierra, depredación de recursos). El establecimiento catastral en las reservas territoriales del Estado, constituye la herramienta principal para facilitar la solución de conflictos generados en la administración de tierras. El establecimiento catastral proporciona apoyo a la solución de diversos tipos de conflictos, genera fluidez en los procesos de regularización de las posesiones de los predios.

4.- OCRET es el ente encargado de divulgar los procesos necesarios a todos los poseionarios de inmuebles de áreas de reservas ya que por desconocimiento de dichos procesos el poseionario no regulariza el inmueble en posesión, informando que los principales trámites que se presentan a OCRET son los siguientes: primera solicitud de arrendamiento, prórroga de contrato de arrendamiento solicitud para registrar cesión de derechos de arrendamiento, debiendo cumplir en cada caso, con los requisitos que establece el reglamento respectivo.

2.9 RECOMENDACIONES.

1. Es recomendable, que para llevar a cabo los procedimientos catastrales, en concordancia con la tecnología y metodología actual, es necesario el equipamiento de la institución que efectuará el proceso, por lo cual se necesita equipo de precisión para levantamientos topográficos, de geoposicionamiento, de cómputo, software, etc. A efecto de facilitar la ejecución de los procesos catastrales se hace necesaria la reestructura de la oficina administradora de las reservas territoriales del Estado – OCRET- de tal forma que cuente con el soporte necesario y con unidades específicas para la ejecución, supervisión, mantenimiento y actualización de los procesos de catastro en la zona, formular convenios de cooperación interinstitucionales, que permitan generar apoyo entre las instituciones y con ello facilitar la consecución de los objetivos propios de cada una.

2. Se recomienda que OCRET proponga una nueva tarifa de pago de acuerdo a la extensión y el uso del inmueble y sea la institución encargada de informar a poseionarios de todas las áreas de reserva, el costo por metro cuadrado que los poseionarios tienen que pagar por concepto de arrendamiento de acuerdo al uso actual del inmueble.

3. Es importante recomendar la descentralización de la OCRET, para que se conozca la ley que la rige, con el fin de mantener informado a los poseionarios de los requisitos necesarios que se deben de cumplir y la secuencia a seguir para agilizar la regularización de inmuebles en las áreas de reserva del Estado, y facilitar a los poseionarios el proceso de trámite de solicitud de arrendamiento para obtener la certeza jurídica del inmueble que ocupa y con ello el Estado percibirá mayores ingresos correspondientes por concepto de arrendamiento.

4. Recomendable que toda persona que posea inmuebles ubicados dentro de área de reserva, se acerque a OCRET quien es el ente encargado de facilitar la certeza jurídica a estos inmuebles, permite al arrendatario, un título que consiste en el contrato de arrendamiento otorgado por la oficina de control de áreas de reserva del Estado.

2.10 BIBLIOGRAFÍA

1. Archivo General de Centro América, GT. 2001. Archivo general de Centro América. Guatemala. p. 1-3.
2. Asamblea Nacional Constituyente, GT. 2001. Constitución política de la república de Guatemala. Guatemala, José De Pineda Ibarra. 290 p.
3. Congreso Nacional de la República de Guatemala, GT. 1997. Ley del organismo ejecutivo y sus reformas. Guatemala. 23 p.
4. _____. 1997. Ley reguladora de las áreas de reservas territoriales del estado de Guatemala, decreto 126-97. Guatemala. 10 p.
5. _____. 2002. Código municipal; decreto 12-2002. Guatemala. 69 p.
6. _____. 2005. Ley del registro de información catastral. Guatemala. 31 p.
7. Cruz S, JR De la. 1982. Clasificación de las zonas de vida de Guatemala nivel de reconocimiento. Guatemala, INAFOR. 42 p.
8. IGN (Instituto Geográfico Nacional, GT). 1982. Mapa de cobertura y uso actual de la república de Guatemala. Guatemala. Esc. 1:500,000. 4 p.
9. _____. 2000. Mapa topográfico de la república de Guatemala: hoja Tahuexco, no. 1858-II. Guatemala. Esc. 1:50,000. Color.
10. IGN (Instituto Geográfico Nacional, División de Geodesia, GT). 2004. Mapas varios de la república de Guatemala. Guatemala. 96 p.
11. MAGA (Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, GT). 2000. Mapas temáticos digitales de la república de Guatemala. Guatemala. Esc. 1:250,000. 1 CD.
12. _____. 2002. Reglamento de la ley reguladora de las áreas de reservas territoriales del estado de Guatemala; acuerdo gubernativo no. 432-202. Guatemala. 18 p.
13. Presidencia de la República de Guatemala, GT. 2004. Política nacional de descentralización del organismo ejecutivo: estrategias y acciones. Guatemala. 8 p.
14. Registro General de la Propiedad, GT. 1998. Legislación registral. Guatemala. 276 p.
15. _____. 2001. Procedimientos técnicos para el establecimiento catastral. Guatemala. 99 p.
16. _____. 2004. Propuesta de ley de registro e información catastral. Guatemala. 45 p.

17. Registro General de la Propiedad, Secretaria General, GT. 2004. Organigrama administrativo. Guatemala. 69 p.
18. Simmons, C; Tárano, JM; Pinto, JH. 1959. Clasificación de reconocimiento de los suelos de la república de Guatemala. Guatemala, Instituto Agropecuario Nacional. 1,000 p. 1 CD.
19. Ubico, J. 1925. Ley reglamentaria para trabajos de agrimensura. Guatemala. 15 p.
20. UTJ (Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Unidad Técnica Jurídica, GT). 1999. Curso básico de catastro. Guatemala. 130 p.
21. UTJ (Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Unidad Técnico Jurídica, GT); PROTIERRA (Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra, GT). 1998. Normas técnicas para catastro: modulo especificaciones para levantamiento aerofotogramétricos. Guatemala. 41 p.


V. B. Rolando Barrios

CAPITULO III.
SERVICIO PRESTADO EN EL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS
ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, DEPARTAMENTO DE RETALHULEU.

3.1 Presentación

Como una finalidad mas tenemos un tercer componente del programa de Ejercicio Profesional Supervisado –EPS- además de la realización de trabajo de campo del estudiante para su formación profesional en el desarrollo de servicios hacia la entidad financiante del EPSA.

Consistió en realizar el servicio en el área de estudio, a la par de la institución que colabora con la realización del dicho programa, que para nuestro caso fue la Oficina de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-. Donde se realizó un Levantamiento Catastral del área de Reserva de San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu. Según el Decreto 126-97, artículo 122 de la Constitución política de La República se establecen como áreas de reserva Territoriales las áreas contenidas en la faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a poblaciones. Por ello estas áreas deben de tener un mantenimiento, desarrollo sostenible y sustentable, así como aprovechamiento de las zonas, tomando en cuenta las delimitaciones y derechos del Estado y personas particulares.

El control de dichas áreas por medio de La Oficina de Control de Áreas de Reserva Territoriales Del Estado (OCRET), que será la encargada de mantener los registros correspondientes de las áreas en mención, y ejecutará los programas que sean necesarias para el mejor control, desarrollo y aprovechamiento de las mismas.

En San Antonio Los Encuentros, se detectó el problema que no existe información actualizada de los posesionarios, por lo que se hace necesario realizar un levantamiento catastral en dicha área; por lo que la información obtenida mediante el levantamiento catastral de los predios y sus respectivo posesionarios, OCRET mantendrá actualizado el catastro técnicamente desarrollado por medio de mapas cartográficos y bases de datos del sector.

3.2 OBJETIVOS

3.2.1 General

Realizar el levantamiento catastral en San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu.

3.2.2 Específicos

A. Recopilar información sobre la situación real de los predios, y su uso actual en San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Retalhuleu.

B. Actualizar con herramientas del programa Autocad, registros del sector en estudio.

3.3 LEVANTAMIENTO CATASTRAL PARCELAMIENTO SAN ANTONIO LOS ENCUENTROS, SAN ANDRÉS VILLA SECA, DEPARTAMENTO DE RETALHULEU

3.3.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Para cumplir con el servicio orientado con la institución con la que se está trabajando el Ejercicio Profesional Supervisado de la Facultad de Agronomía: en este caso la Oficina De Control De Áreas De Reservas Territoriales Del Estado, fue requerido la realización del levantamiento catastral del Parcelamiento San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, Departamento de Retalhuleu.

OCRET carece de información actualizada de la distribución de los poseedores de Áreas de Reserva en toda la República de Guatemala, por lo que se tomó la decisión de realizar este servicio para que sirviera como base para verificar información real de cada uno de los poseedores que se encuentran dentro del parcelamiento.

El Pago por arrendamiento se calcula de acuerdo a la extensión y uso que posee cada uno de los inmuebles que se encuentran dentro del Parcelamiento. Se incrementará el ingreso que percibe OCRET debido a ello la información fue organizada y dibujada en un formato digital, y se le proporcionaron los atributos correspondientes a cada polígono de uso del suelo y extensión para que toda la información sea fácilmente accesible y comparada con la base de datos que actualmente posee la institución.

3.3.2 METODOLOGÍA

3.3.2.1 Fase inicial de gabinete

El área se ubico con la ayuda de mapas temáticos, los cuales se utilizaron como mapas base para dicha actividad, estos mapas fueron facilitados por la OCRET, hojas cartográficas a escala 1:50,000; proporcionadas por el IGN, al igual que las ortofotos a escala de 1:10,000 para un buen detalle. (4)

Seguidamente se estableció el diseño del levantamiento catastral que consistió en una ficha catastral proporcionada por la oficina donde se obtuvieron datos en relación a la identificación física, económica y legalidad de los predios del sector en estudio. Los datos que contiene la ficha catastral es: jurisdicción política, jurisdicción geográfica, colindantes actuales, medidas actuales, croquis del predio, origen de la tenencia, uso del suelo, tipo de construcciones, instalaciones, observaciones generales, fecha. (4)

La información primaria del sector en estudio se obtuvo de las personas entrevistadas y la información secundaria por medio de documentos relacionados con catastro, registros, planos, mapas temáticos que la entidad financiante proporcionó, documentos existentes en el área de estudio. (1)

Se recibió una capacitación dirigida por personal del departamento técnico de la OCRET, la cual consistió en actividades realizadas en el campo para la elaboración de un levantamiento catastral. (2)

La ejecución del levantamiento catastral fue fundamental para poder brindar el servicio al parcelamiento lo cual fue solicitado por la comunidad, y se fundamenta en tres fases principales que fueron las siguientes:

3.3.2.2 Fase de campo

Posteriormente de haber adquirido los conocimientos básicos y el uso del equipo necesario para la realización del levantamiento catastral y establecido el diseño del levantamiento se identifican a los poseionarios de los predios.

Con la ayuda de GPS se tomaron los puntos a cada esquinero de los predios los cuales se vaciaron en el programa de Map Source para que existiera un mapa base el cual sirve de guía para la identificación de los predios.

Se realizó una entrevista directa con los poseionarios y arrendatarios de los predios, para obtener la información de identificación física de los predios, económica y certeza jurídica de los predios, ya que esta información es requerida para el llenado de las fichas catastrales. Con cintas métricas se realizó la medida directa de los linderos de predio que están ubicados dentro del área en estudio, dichos predios se ubicaron en el mapa base, haciendo así en el croquis el dibujo respectivo de la forma del predio poseionado. (4)

3.3.2.3 Análisis de la información

En esta fase se empezó la digitalización del mapa, descargando la información que ya se tenía en el Map Source exportándola a Autocad Map y con la ayuda de la Ortofoto para corregir el error y limpiar los puntos.

Después con las medidas directa se dibujó el polígono con Autocad Map para formar los polígonos que van a representar cada predio.

A cada polígono se le corrigieron las medidas con la ayuda de la Ortofoto, ya que los puntos tomados inicialmente con el GPS tienen un porcentaje de error, verificando que el polígono tiene la forma dibujada en el croquis. Se hizo una tabla en Excel la cual contiene la información de la ficha catastral de cada predio con lo siguiente: Nombre del poseionario, área (m²), uso del predio, observaciones. (4)

3.4 RESULTADOS

En el Parcelamiento se obtuvieron los siguientes resultados catastrales:

- Un total de 137 predios
- Una persona tiene contrato: Nery Norberto Peña Juárez.
- María Berta Grijalva Martínez, Karla Adalid Barrientos Grijalva y Luís Eduardo Barrientos Grijalva tienen trámite de solicitud en OCRET.
- 02 personas están interesadas en regularizar pero por ser menores de edad la ley no lo permite.

Cuadro 11. Listado de poseionarios de predios con solicitud de arrendamiento.

No.	Nombre	Área (m ²)	Uso del suelo	Beneficiado con Plano
1	Juan Aquino Ruano	46,739.83	Agrícola	Si
2	Felipe Alberto Arreaga Pineda	5,571.75	Vivienda	Si
3	Marli Urbina Espinoza	375.67	Vivienda	Si
4	Candido Larios	586.23	Vivienda	Si
5	Bernardo Jerónimo Ordóñez Sales	988.78	Vivienda	Si
6	Gerónimo Antonio Ordóñez Mazariegos	1,218.60	Vivienda	Si
7	Obdulio Mo Chen	364.35	Vivienda	Si
8	Joel Ordóñez Sales	939.7	Vivienda	Si
9	Ericka Magali López López	21,730.75	Agrícola	Si
10	Florentina Álvarez Marroquín	1,184.32	Vivienda	Si
11	Elida Martínez Escobedo	31,424.00	Ganadero	Si
12	Carmen Álvarez López	525.36	Vivienda	Si
13	Orelia Yaneth Álvarez Martínez	341.63	Vivienda	Si
14	Ana Francisca Álvarez Marroquín	456.3	Vivienda	Si
15	Elvida Esperanza Álvarez Marroquín	421.03	Vivienda	Si
16	Irma Damasio	1,707.98	Vivienda	Si
17	Ángel Custodio Damasio	632.63	Vivienda	Si
18	Keni Ubaldo Álvarez Damasio	994.84	Vivienda	Si
19	Donaldo Enrique Álvarez Marroquín	932.7	Vivienda	Si

20	Sergio Álvarez Marroquín	1,659.78	Vivienda	Si
21	Marcelino De Jesús De León Raymundo	6,629.81	Vivienda/ Agrícola	Si
22	Rafaela Montenegro Beltrán	8,651.19	Ganadero	Si
23	Thelma Esperanza Gonzáles Hernández	1,508.19	Vivienda	Si
24	Esmirna Dalila Gonzáles Hernández	1,477.84	Vivienda	Si
25	Damaris Julissa Cornejo Santos	1,000.41	Vivienda	Si
26	Cayetano García Morales	700.56	Vivienda	Si
27	José Alfredo Cornejo Alvarado	667.35	Vivienda	Si
28	Rogelio López Martínez	1,239.74	Vivienda	Si
29	Consuelo Chinchilla Ramírez	1,162.05	Vivienda	Si
30	Raymundo Galindo Paiz	2,041.60	Vivienda	Si
31	José Domingo Morales Herrarte	355.98	Vivienda	Si
32	Nicolás Morales Herrarte	1,695.08	Vivienda	Si
33	Graciela Morales Herrarte	490.47	Vivienda	Si
34	Marco Antonio Morales Herrarte	331.76	Vivienda	Si
35	Wendy Verfalia Montepeque Espinoza	605.77	Vivienda	Si
36	Rosalía Morales Herrarte	2,917.08	Vivienda	Si
37	Nohemí Gutiérrez	1,316.50	Vivienda	Si
38	Bertila Chinchilla Ramírez	1,589.56	Vivienda	Si
39	Heriberto Concepción Chicas	1,031.76	Vivienda	Si
40	Candelario Chinchilla Morales	632.38	Vivienda	Si
41	Isabel Galindo Corado	2,917.08	Vivienda/Agrícola	Si
42	Anastasia de Jesús Arévalo	9,181.03	Vivienda/Agrícola	Si
43	Israel Galicia Monterroso	2,385.77	Vivienda	Si
44	Alicia Santos Morataya	530.73	Vivienda	Si
45	Miguel Ángel Aguilar Ramos	700	Vivienda	Si
46	Ernesto Clementino Rivera Herrarte	481.82	Vivienda	Si
47	Lino Rivera Herrarte	2,157.32	Vivienda/Agrícola	Si
48	Salomón Santos Herrarte	957.88	Vivienda	Si
49	Eduardo Morales Serrano	200.11	Vivienda	Si

50	Efigenio Morales Urbina	372.85	Vivienda	Si
51	Eduardo Flores Arévalo	984.77	Vivienda	Si
52	Feliciano Morales Serrano	173.5	Vivienda	Si
53	Dolores Morales Serrano	208.58	Vivienda	Si
54	Escuela Oficial Rural Mixta	1,161.13	Social	Si
55	Salomón Raymundo Galicia	571.81	Vivienda	Si
56	Juan Francisco Raymundo Galicia	543.83	Vivienda	Si
57	Ismael Raymundo Galicia	479.98	Vivienda	Si
58	Carlos Emilio Jiménez Gómez	465.47	Vivienda	Si
59	Concepción Rivera	568.11	Vivienda	Si
60	Moisés Gómez Gutiérrez	447.4	Vivienda	Si
61	Cancha Polideportiva	831.66	Social	Si
62	Campo de Fútbol	6,808.72	Social	Si
63	Marvin Geovany Rivera Arévalo	1,274.15	Vivienda	Si
64	Sandra Elizabeth Espinoza Sandoval	590.74	Vivienda	Si
65	José Miguel Santamaría Marroquín	3,052.95	Vivienda/Agrícola	Si
66	Isabel Galindo	1,148.77	Vivienda	Si
67	Nohelia Concepción Medina Najarro	3,279.67	Vivienda/Agrícola	Si
68	Ángela Zelaya Portillo	1,147.91	Vivienda	Si
69	Mayra Meléndrez Najarro	1,079.07	Vivienda	Si
70	Iglesia Católica	796.67	Social	Si
71	Carmelo Marroquín Miranda	1,099.84	Vivienda	Si
72	José Arévalo Medina	2,307.80	Vivienda/Agrícola	Si
73	Luís Fernando Cesto Peláez	1,052.71	Vivienda/Agrícola	Si
74	Herminia del Carmen Moran Marroquín	706.55	Vivienda	Si
75	Asamblea De Dios Fuente de Luz	735.44	Social	Si
76	Maria Alemán López	2,721.55	Vivienda/Agrícola	Si
77	Dora Marina Chicas Alemán	191.11	Vivienda	Si
78	Maria Luisa Rivera Arévalo	11,945.70	Agrícola	Si
79	Meregildo Salazar	1,761.38	Vivienda/Agrícola	Si
80	Gladis Magaly García Grijalva	704.19	Vivienda	Si
81	Paulino Jiménez Bran	594.7	Vivienda	Si

82	Nidia Judith Barrientos Grijalva	2,711.21	Vivienda/Agrícola	Si
83	Reyna Elvira López López	1,157.83	Vivienda/Agrícola	Si
84	Eugenio Rigoberto López Cifuentes	83,378.37	Agrícola	Si
85	Adán López López	9,943.23	Agrícola	Si
86	Héctor Vinicio López y López	10,430.05	Agrícola	Si
87	Marcelino León Mata	12,414.77	Vivienda/Agrícola	Si
88	Crucita León López	3,709.32	Agrícola	Si
89	Felicita León López	3,631.40	Agrícola	Si
90	Henry Ubaldo León Zepeda	317.07	Vivienda	Si
91	Henry Samuel López Alvarado	6,641.95	Vivienda/Agrícola	Si
92	Benito Gosh Xiloj	68,578.37	Agrícola	Si
93	Raymundo Galindo Díaz	1,108.55	Vivienda	Si
94	Rosalía De León López	37,066.74	Vivienda/Agrícola	Si
95	Genaro Marroquín	38,536.22	Agrícola	Si
96	Marino Reyes Montenegro	38,308.55	Agrícola	Si
97	Amparo Pineda Linares	20,,529.55	Agrícola	Si
98	Miguel Ángel De León Peláez	6,824.70	Agrícola	Si
99	Santiago León López	18,525.39	Agrícola	Si
100	Maria Berta Grijalva Martínez	206,129.53	Agrícola	No
101	Emma Leticia Galindo Chinchilla	19,361.83	Agrícola	Si
102	Roberto León López	16,139.30	Agrícola	Si
103	Karla Adalid Barrientos Grijalva	34,938.06	Agrícola	No
104	Blanca Edilia Quintana Contreras	7,495.92	Agrícola	Si
105	Luís Eduardo Barrientos Grijalva	34,938.01	Agrícola	No
106	Sabino Santamaría Miranda	12,025.72	Agrícola	Si
107	Simón Campos Díaz	3,071.42	Agrícola	Si
108	Rubén Álvarez	12,025.72	Agrícola	Si
109	Margarito Damasio Vela	14,457.12	Agrícola	Si
110	Federico Ortiz	182,937.09	Agrícola/Ganader	Si
111	Manuel Urbina	7,337.67	Agrícola	Si
112	Floralma Aquino	12,417.08	Agrícola	Si
113	Efigenio Morales Urbina	29,732.94	Agrícola	Si

114	Marcos Antonia León López	5,110.99	Agrícola	Si
115	Ubaldo León López	5,528.62	Agrícola	Si
116	Jennifer Leticia Reyes	7,410.53	Agrícola	Si
117	Cesar Augusto Reyes	16,501.70	Agrícola	Si
118	Floridalma Urbina Espinoza	25,800.36	Agrícola	Si
119	Marcelino León Mata	11,650.07	Agrícola	Si
120	Sebastián Martínez	132,561.33	Ganadero	Si
121	Carlos Choy López	7,049.55	Agrícola	Si
122	Cristóbal Luís Damasio	5,868.70	Agrícola	Si
123	Audelina López	3,142.26	Vivienda/Agrícola	Si
124	Marvin Giovanni Rivera Arévalo	116,009.32	Ganadero	Si
125	Santiago Ramos	9,934.89	Agrícola	Si
126	Isaías Alvarado Gregorio	46,896.86	Ganadero	Si
127	Adrián De Jesús Alvarado Dávila	42,935.59	Ganadero	Si
128	Fernando Choy López	12,320.06	Ganadero	Si
129	Álvaro Molina	21,862.63	Ganadero	Si
130	Área Comunitaria (ADASEV)	117,018.94	Conservación	Si
131	Benito Gosh Xiloj	23,525.99	Agrícola	Si
132	Odilia Hernández Díaz	142,860.82	Ganadero	Si
133	Juana Orozco	33,997.89	Ganadero	Si
134	Nohelia Concepción Carias	56,268.83	Ganadero	Si
135	Santos Gonzáles Navarajo	75,327.87	Ganadero	Si
136	Recadeo Galicia	14,732.93	Agrícola	Si
137	Nery Norberto Peña Juárez	224,626.57	Ganadero	No

3.5 CONCLUSIONES

- A.** La Oficina de Áreas de Reservas territoriales del Estado-OCRET- para una adecuada identificación y control de las áreas mantendrá actualizado el catastro técnicamente desarrollado, por medio de mapas cartográficos y terrestres. Para el caso del sector en estudio a la orilla de los océanos que son 3,000 metros que es lo que corresponde al Estado para su administración.
- B.** Con el diseño acordado para la ejecución del levantamiento catastral del Parcelamiento San Antonio Los Encuentros, San Andrés Villa Seca, se obtuvo información de carácter físico, económico y legal de todos los predios, obteniéndose así los registros actualizados para el modelo catastral establecido en áreas de reserva del sector en estudio, con un total de 133 predios.
- C.** Al momento de realizar la fase de campo que consistió en la ejecución de levantamiento catastral, los poseedores de predios colaboraron en mostrar linderos y colindantes ya que sí es de interés el trabajo que se realizó, ya no presentaron obstáculos para la ejecución del mismo.
- D.** Para la actualización de los datos recabados en el levantamiento catastral se procedió a vaciar los puntos tomados con GPS, en el programa Map Source, exportándolos al programa Auto Cad donde con la ayuda de las Ortofotografías del sector, se elaboró un polígono para cada predio con la ubicación exacta en el mapa y las medidas y colindancias de los predios, así mismo a los polígonos se les agregó atributos en la base de datos creada en Excel, con información prescindible de los predios como, nombre de los poseedores, área, uso actual del suelo y observaciones generales. De esta manera la actualización de datos quedó de forma digitalizada con herramientas del programa Auto Cad.

3.6 BIBLIOGRAFIA

1. Barrientos, G. 2008. Políticas y funciones de OCRET (entrevista). Guatemala, OCRET, Auxiliar Técnico Computación.
2. Ortiz, B. 2008. Políticas y funciones de OCRET (entrevista). Guatemala, OCRET, Auxiliar Técnico Computación.
3. _____. 1997. Ley reguladora de las áreas de reservas territoriales del estado de Guatemala, decreto 126-97. Guatemala. 10 p.
4. _____. 2001. Procedimientos técnicos para el establecimiento catastral. Guatemala. 99 p.
5. _____. 2002. Reglamento de la ley reguladora de las áreas de reservas territoriales del estado de Guatemala; acuerdo gubernativo no. 432-2002. Guatemala. 18 p.



Yo. B. Roland Barrios