

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



GUATEMALA, AGOSTO DE 2011

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA IMPORTANCIA EN REALIZAR UN ESTUDIO SOCIOECONÓMICO PARA LA
ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ÁREAS DE RESERVA
DEL ESTADO DE GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

SARA LISETH PADILLA VÁSQUEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, agosto de 2011.

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V: Br. José Pablo Calderón Gálvez
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Héctor Orozco y Orozco
Secretario: Licda. Rina Verónica Estrada Martínez
Vocal: Licda. Miriam Lili Rivera Alvarez

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Rosa Herlinda Acevedo Onolasco
Secretario: Lic. Adrián Antonio Miranda Palléz
Vocal: Licda. Crista Ruiz de Juárez

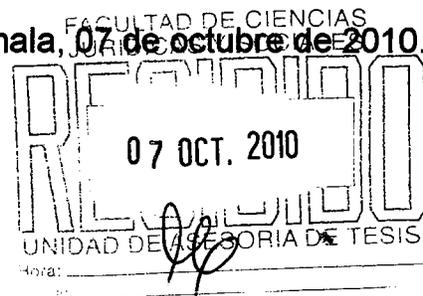
RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 57044504 – 50748242
Correo: ottovrderecho@yahoo.com



Guatemala, 07 de octubre de 2010.



Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Distinguido Licenciado:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que en mi calidad de asesor de Tesis de la Bachiller **SARA LISETH PADILLA VÁSQUEZ**, he procedido a asesorar metódica y técnicamente a la estudiante en el desarrollo de su tesis intitulada: **“LA IMPORTANCIA EN REALIZAR UN ESTUDIO SOCIOECONÓMICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO DE GUATEMALA”**

EXPONGO:

- A) El contenido científico y técnico del trabajo de investigación, respecto a la coordinación y delimitación de los derechos del Estado y los particulares en cuanto a la posesión, uso y aprovechamiento de las zonas que constituyen patrimonio estatal, la forma de contratación de las áreas de reserva, en busca del progreso y desarrollo de los pobladores en general.
- B) En el desarrollo y preparación del trabajo de tesis, el sustentante utilizó métodos de investigación diversos, como lo son el método científico y el método histórico, asimismo utilizó variedad de técnicas de investigación y se apoyó en extensa bibliografía.
- C) Se corroboró la utilización correcta y docta del lenguaje y el léxico técnico jurídico, propio de un profesional de las ciencias jurídicas.
- D) Respecto a la contribución científica, surge de la necesidad de reformar el Artículo 7 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala.



Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 57044504 – 50748242
Correo: ottovrderecho@yahoo.com



- E) La estructura y contenidos del trabajo de tesis realizado por el sustentante reúne y satisfacen plenamente todos los requisitos reglamentarios y de aportación científica a las ciencias jurídicas, tratando un tema de importancia, actualidad y valor para la práctica jurídica, esgrimiendo justificaciones y argumentos válidos, siendo la base para formular las conclusiones y recomendaciones concretas que convierten el trabajo de tesis en material dable a la discusión para reformas normativas específicas que pueden traducirse en cambios notorios.
- F) Se cumple con los requisitos plasmados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de nuestra Facultad. De lo expuesto me permito extender **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de mérito y se continúe con la revisión de la misma.
- G) Concluyo **informando y dictaminando** a usted, que es procedente ordenarse su revisión y en su oportunidad su discusión en Examen Público de Tesis en nuestra gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Con la manifestación expresa de mi respeto, soy de usted, su deferente servidor.



Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario
Colegiado 7,095
Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, catorce de octubre de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante SARA LISETH PADILLA VÁSQUEZ, Intitulado: "LA IMPORTANCIA EN REALIZAR UN ESTUDIO SOCIOECONÓMICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO DE GUATEMALA".-

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
MTCL/slh.



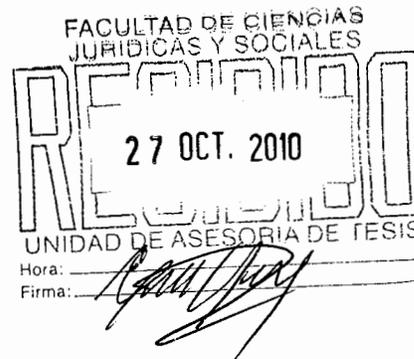
Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col. 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223



Guatemala, 26 de octubre de 2010.

Licenciado :

Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Respetable Licenciado.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha catorce de octubre de dos mil diez, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Revisor de Tesis de la Bachiller **SARA LISETH PADILLA VÁSQUEZ**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente:

I) El trabajo de tesis se denomina **“LA IMPORTANCIA EN REALIZAR UN ESTUDIO SOCIOECONÓMICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO DE GUATEMALA”**.

II) Al realizar la revisión sugerí correcciones que en su momento consideré necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado, las cuales en su momento se corrigieron, constando la presente tesis en cuatro capítulos realizados en un orden lógico, y siendo un tema social y jurídicamente importante, siendo un aporte invaluable.

III) En relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente: a) **Contenido científico y técnico de la tesis:** La sustentante abarcó tópicos de importancia en materia administrativa enfocado desde un punto de vista jurídico – Administrativo, en virtud de que los Bienes inmuebles ubicados en áreas de reserva del Estado



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col. 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223



deben de adjudicarse especialmente a personas de escasos recursos económicos por eso de la necesidad de realizar los estudios socioeconómicos.

b) **La metodología y técnicas de la investigación:** Para el efecto tiene como base los métodos: **Analítico, sistemático, deductivo, inductivo y comparativo**, a través de los cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada, estableciendo los objetivos generales y específicos.

c) **La redacción:** la estructura formal de la tesis compuesta de cuatro capítulos se realizó en una secuencia ideal, empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo;

d) **Contribución científica:** el presente trabajo en su desarrollo se centra en la importancia en realizar un estudio socioeconómico para la adjudicación de bienes inmuebles ubicados en áreas de reserva del Estado de Guatemala, y es un aporte científico, que ha cumplido con todo el procedimiento del método científico;

e) **Conclusiones y recomendaciones:** Las mismas obedecen a una realidad socioeconómica, jurídica y administrativa. Conclusión importante a la cual arribó la sustentante es la importancia es escasa y limitada para aquellas personas de escasos recursos, que no cuentan con posibilidades económicas de obtener la posesión de una porción de terreno otorgada por la Oficina encargada del control de áreas de reserva del Estado de Guatemala. conclusiones y recomendaciones que comparto con la autora puesto que las mismas se encuentran estructuradas al contenido al plan de investigación y están debidamente fundamentadas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, que los métodos y técnicas fueron aplicadas adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo.

IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por la sustentante, Bachiller **SARA LISETH PADILLA VÁSQUEZ**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS.

Abogado y Notario.

Licenciado

Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diez de marzo del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante SARA LISETH PADILLA VÁSQUEZ, Titulado LA IMPORTANCIA EN REALIZAR UN ESTUDIO SOCIOECONÓMICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO DE GUATEMALA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Ser supremo, mi hacedor y mi confianza.
- A MIS PADRES:** Oscar Ovidio Padilla Paíz y María Josefina Vasquez de Padilla, por ser los guías de mi vida, por su inmenso amor y apoyo incondicional.
- A MIS HERMANOS:** Edgar, Maritza, Doris y Coqui por ser una bendición en mi vida, gracias por existir.
- A MIS CATEDRÁTICOS:** Quienes con sus enseñanzas me inspiran a ser una profesional digna.
- A LOS PROFESIONALES:** Ingrid, Ivan y Welmer, por haber contribuido en mi realización profesional, a ellos mi admiración.
- A MIS AMIGOS:** Gladys, Evelyn, Mercedes, Estelita, Judi, Abi, Polito, Liseth, Shenry, Willy, al personal de Tax, y en especial a Roberto López por todo su cariño y apoyo.
- A MIS SOBRINOS:** Por ser ángeles en mi camino, cada uno tan especial; para ellos todo mi amor.
- A MIS ASESORES:** Por su aporte en cada fase del proceso de elaboración de esta tesis.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala a la cual me enorgullece pertenecer por ser grande entre las grandes.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme albergado durante los años de formación académica.



ÍNDICE

Pág.

Introducción..... i

CAPÍTULO I

1. El sistema de organización territorial de Guatemala..... 1
 - 1.1. El orden jurídico del Estado de Guatemala..... 2
 - 1.2. La división y organización territorial..... 5
 - 1.3. Departamentos y municipios con áreas de reserva..... 10

CAPÍTULO II

2. Las reservas territoriales del Estado de Guatemala..... 15
 - 2.1. Los bienes de dominio del Estado..... 16
 - 2.2. El derecho de propiedad del Estado..... 21
 - 2.3. Naturaleza jurídica de las áreas de reservas..... 25
 - 2.4. Regulación legal de los bienes de dominio público..... 26
 - 2.5. Antecedentes históricos de la reserva territorial..... 29

CAPÍTULO III

3. La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado OCRET..... 45
 - 3.1. Competencia de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado..... 45



3.2. Arrendamiento de las áreas de reservas.....	48
3.3. Límites de los arrendamientos.....	49
3.4 Plazo del arrendamiento.....	52
3.5. Monto del arrendamiento.....	54
3.6. Estructura administrativa de la OCRET.....	55

CAPÍTULO IV

4. La regionalización de las áreas de reservas del Estado.....	63
4.1. El mercado de tierras en Guatemala.....	64
4.2. La demanda y oferta de tierras.....	74
4.3. La importancia del estudio socioeconómico del futuro adjudicatario de OCRET.....	79
4.4. Proyecto de reforma.....	81
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89



INTRODUCCIÓN

Este trabajo trata, dentro de la rama del derecho administrativo, de hacer planteamientos que puedan ayudar a fortalecer la relación entre la administración y el arrendamiento de las áreas de reserva del Estado de Guatemala.

La hipótesis se centra en demostrar la necesidad, importancia y urgencia que tiene el problema que se planteó, el cual consiste en que, en la conformación del expediente administrativo de arrendamiento de bienes inmuebles estatales en áreas de reserva de la nación, no se realiza un estudio socioeconómico a través del cual, se establezca la condición económica y familiar del administrado que requiera el uso de dicho bien inmueble. Sin embargo, es evidente que existe necesidad de que las familias puedan tener acceso a las áreas reservadas para el Estado, ya no con un fin recreativo o para familias económicamente estables, puesto que es necesario buscar el desarrollo de las poblaciones arraigadas en los diferentes afluentes marítimos o acuíferos, para que puedan ser aprovechados en una actividad productiva.

Los objetivos de la investigación son: demostrar el beneficio que representa para la población de escasos recursos, la apertura de lugares con un potencialidad comercial, que les permita desarrollarse en



actividades de tipo agrícola, pesquero, entre otros, derivados del uso de ríos, lagos o mares.

La tesis consta de cuatro capítulos: el primero trata el sistema de organización territorial de Guatemala; el segundo desarrolla las reservas territoriales del Estado; el tercero contempla la actividad desarrollada por la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado OCRET; por último, en el cuarto capítulo se desarrolla la regionalización de las áreas protegidas del Estado y la importancia del estudio socioeconómico de los futuros adjudicatarios de tierras otorgadas en arrendamiento.

Se utilizaron los métodos: analítico, sintético, deductivo, inductivo y comparativo; así como las técnicas: encuesta, entrevista e investigación documental y bibliográfica, que ayudaron a comprobar la hipótesis planteada, analizando el Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, que contiene la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Con esta investigación se establece que el Estado debe procurar un apoyo interinstitucional a las familias de escasos recursos, que soliciten el arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas de reserva del Estado, con un fin de desarrollo económico, social y descentralización de fuentes de trabajo.



CAPÍTULO I

1 El sistema de organización territorial de Guatemala

El Estado es una realidad social y política integrada por un conjunto de hombres con asiento en un determinado ámbito territorial, con potestad soberana en lo interior e independiente en las relaciones internacionales.

El Gobierno guatemalteco, no es otra cosa que la personificación del orden jurídico nacional, facultado u obligado por el orden jurídico nacional e internacional, a cumplir con sus fines determinados a favor de los individuos quienes son los sujetos gobernados.

El ente estatal es una persona jurídica, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones. Es el responsable de la promoción del bien común, de la consolidación del régimen de legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz.

La legislación guatemalteca coloca dentro de la orientación que reconoce a los bienes de dominio público como susceptibles del derecho de propiedad sobre los bienes del Estado, como lo indica el régimen jurídico de las cosas públicas. Los bienes públicos son inalienables por estar fuera del comercio e



imprescriptibles por la imposibilidad de imponer sobre los mismos, **cargas o** gravámenes, así mismo, porque los agentes administrativos no tienen necesidad de dirigirse a los tribunales de justicia para proteger los bienes públicos, pudiendo ejercitar su actividad coactiva para que la propiedad de la cosa pública sea respetada.

1.1. El orden jurídico del Estado de Guatemala

El orden jurídico nacional (Estado) determina los derechos y deberes de todos los habitantes del territorio y, por otra parte, imputa a un orden jurídico parcial ciertos derechos y obligaciones bien determinados.

Los elementos del Estado, sólo adquieren plena verdad y realidad en su recíproca interrelación, lo cual deja clara la evidencia de que la falta de esos elementos podría dar lugar, sino a la desaparición del ente estatal, a una situación anómala.

Dentro de los elementos que conforman el Estado se encuentran los siguientes: a) Territorio; b) El poder o autoridad; c) La población.



a) El territorio: Este comprende el suelo, subsuelo, espacio aéreo y espacio marítimo.

Según el tratadista Gerardo Prado, considera al territorio: "Soporte físico común de las comunidades políticas. Algunos autores lo califican como elemento previo del Estado y su estudio se lo adjudican a ciencias como: la Geografía, Geología y la Geopolítica. A la primera, porque se ocupa de la descripción de la Tierra; a la segunda, porque tiene a su cargo el estudio de las materias que la componen; y a la tercera... la dependencia de los hechos políticos con relación al suelo..."¹

b) El poder o autoridad: Si el bien que se persigue es el bien común, entonces el ejercicio del poder será legítimo; es decir que, una orden para ser legítima además de emanar formalmente del órgano competente debe serlo en su sustancia.

De esta manera, se entiende que el poder es la energía o fuerza necesaria con que cuenta el Estado para llevar a cabo sus objetivos.

La realización de objetivos comunitarios es la finalidad del Estado. Originalmente, éste fue un atributo otorgado a un sólo hombre y dió lugar al

¹ Prado, Gerardo. Teoría general del Estado, Pág. 54



surgimiento del absolutismo, lo cual significó ejercer la autoridad por un individuo en forma personal y por delegación divina.

Con la evolución de las ideas, ahora se considera que es un atributo que le corresponde al pueblo como grupo en convivencia, en donde se manifiesta como acción política que expresa una energía espiritual y material capaz de configurar un orden positivo de derecho.

c) La población: Constituye el elemento humano, es un término quizá el más amplio y del mismo debe distinguirse entre habitantes, que son los residentes dentro del territorio y pueblo concepto más restringido, ya que se refiere a la parte de la población que tiene el ejercicio de los derechos políticos.

El autor Rafael Bielsa expone que: "El concepto de población alcanza a decir que es una especie de sociedad humana caracterizada por su alto grado de evolución sociológica e histórica, con diversos elementos comunes que con el tiempo generan un sentimiento común de solidaridad y destino. En relación a este elemento del Estado, se hace necesario analizar la explosión demográfica de la población guatemalteca. La demografía es la disciplina que estudia, analiza el tamaño, composición y distribución de la población; sus patrones de cambio a lo largo de los años en función de nacimientos,



defunciones y migración; y los determinantes y consecuencias de estos cambios, que afectarán a un determinado territorio con el correr del tiempo.”²

A través del estudio de la población se puede obtener una información de interés para las tareas de planificación, especialmente administrativas, en sectores como: sanidad, educación, vivienda, seguridad social, empleo y conservación del medio ambiente.

Lo anterior proporciona los datos necesarios para formular políticas gubernamentales de población, para modificar tendencias demográficas y conseguir objetivos económicos y sociales.

1.2. La división y organización territorial

El Estado se divide en departamentos y municipios, para su desarrollo. Se tiene claro, que en relación a la organización territorial, Cuando así convenga a los intereses de la Nación, El Congreso de la República, puede modificar la división administrativa del país, estableciendo un régimen de regiones,

² Bielsa, Rafael. **Derecho administrativo**. Pág. 25



departamentos y municipios, o cualquier otro sistema, sin menoscabo de la autonomía municipal.

Las inmensas concentraciones humanas en los grandes centros urbanos modernos, exigen múltiples servicios administrativos especiales e imponen determinada estructuración a otros servicios de carácter general.

Las necesidades específicas de las grandes ciudades son la causa profunda de la existencia de gobiernos municipales con amplia economía.

El Artículo 224 de la Constitución Política establece: "División administrativa. El territorio de la República, se divide para su administración en departamentos y éstos en municipios.

La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país.

El Congreso de la República tiene facultades, que le otorga La Constitución Política, para modificar la división administrativa del Estado de Guatemala, las cuales se pueden ejercitar en doble vía.



Para hacer la estructuración de la administración ha de atenderse los principios generales de organización administrativa comúnmente admitidos, pero adecuándolos en todo momento a la realidad concreta del país en que esos principios han de tener aplicación.

Actualmente se conocen tres sistemas de organización territorial que permiten dividir el territorio del Estado en tres formas complementarias, dentro de los cuales se encuentran los siguientes: a) De circunscripciones técnicas; b) Sistema regional; c) Departamental y municipal.

a) De circunscripciones técnicas: Se basa en el servicio público y con base en el mismo, establece otras divisiones, diferentes a la indicada anteriormente.

Cuando el servicio eléctrico es generado por un departamento, suministrado a dos o tres departamentos, origina una división nueva basada en el servicio público, es decir que los departamentos cubiertos por el servicio eléctrico forman un conjunto una división nueva basada en un servicio público.

Vincular a los departamentos, prestar servicios públicos a más clientela, bajar los costos y facilitar la regionalización del país es la finalidad del sistema.



b) Sistema regional: Se adopta con la esperanza de dar una solución a todos los problemas que no puede resolver el departamento por si solo, se basa en las regiones y su finalidad normalmente consiste en agrupar departamentos, estableciendo administraciones regionales.

c) Departamental y municipal: Se basa en la división del territorio en departamentos y municipios.

Es el sistema adoptado por Guatemala, el cual data desde 1871, su finalidad es implantar una simple división del territorio para su administración.

Esta división también se conoce con el nombre de División General del Territorio. En Guatemala, el departamento es una simple y rígida división del territorio del Estado para su administración y supuestamente, para su desarrollo económico y social.

Los departamentos se organizan en dos formas, siendo las siguientes: 1) El departamento jerarquizado; 2) El departamento autónomo.

El departamento jerarquizado es el adoptado por Guatemala, el cual se define como una parte del territorio del Estado de Guatemala, en la cual se



ha establecido la administración departamental, dentro de la jerarquía del Organismo Ejecutivo, sin autonomía.

El Gobernador depende del Presidente y Vicepresidente de la República, así como de los ministros de Estado. El Ministro de Gobernación, es el conducto directo que los gobernadores utilizan para comunicarse con el presidente del Organismo Ejecutivo.

El autor Agustín Montano expone respecto al Estado que: “Es el Estado, el principal responsable de promover políticas que equilibren la distribución del patrimonio entre los municipios, la regulación, prestación de servicios públicos, la formulación de políticas, programas de fomento económico local como regional, como función primordial velar y tomar medidas para mantener la estabilidad macroeconómica. El gobierno nacional a pesar de las transferencias hacia los gobiernos municipales sigue siendo responsable por la orientación de la inversión pública en el entorno local y a través de sus decisiones influye e impulse a gran medida las condiciones para el desarrollo económico local.”³

³ MONTANO, Agustín. **Manual de administración pública**, Pág.



1.3. Departamentos y municipios con áreas de reserva

Conforme los registros de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET–, las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala se encuentran localizadas en los siguientes lugares: a) Área de reserva correspondiente a los mares; b) Área de Reserva correspondientes a los Lagos;

a) Área de Reserva correspondiente a los Mares: Por la extensión territorial guatemalteca, se encuentra entre dos mares, lo que le permite tener acceso vía marítima a diversas áreas.

1. Océano Atlántico: una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo del océano atlántico, contados a partir de la línea superior de las mareas. departamento de Izabal Municipio de Puerto Barrios, municipio de Livingston.

2. Océano Pacífico: una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo del océano pacifico, contados a partir de la línea superior de las mareas. Departamento de San Marcos Municipio de Ocós, Departamento de Retalhuleu Municipio de San Andrés Villa Seca, Municipio de Champerico. Departamento de Mazatenango Municipio de Suchitepéquez.



3. Departamento de Escuintla Municipio del Puerto de San José. Municipio de Iztapa. Municipio de la Gomera. Municipio de Nueva Concepción. Municipio de Tiquisate.

4. Departamento de Santa Rosa Municipio de Taxisco. Municipio de Chiquimulilla. Municipio de Guazacapan.

5. Departamento de Jutiapa: En el territorio del Municipio de Moyuta.

b) Área de Reserva correspondientes a los Lagos: El territorio guatemalteco, por la diversidad hidrológica con la que cuenta, existen diversos lagos en el territorio nacional, que permiten su utilización y desarrollo a favor de las familias guatemaltecas.

1. Departamento de Guatemala, se encuentra en el Municipio de Amatitlán.

2. Departamento de Sololá Municipio de Santiago Atitlán. Municipio de Santa Cruz La Laguna. Municipio de Panajachel. Municipio de Santa Catarina Palopó. Municipio de San Antonio Palopó. Municipio de San Pedro La Laguna. Municipio de San Juan La Laguna. Municipio de San Lucas Tolimán. Municipio de San Pablo La Laguna. Municipio de San Marcos La Laguna.

3. Departamento de Petén: Municipio de San José. Municipio de Flores.



4. Departamento de Izabal: Municipio de Livingston. Municipio de los Amates. Municipio de el Estor.

c) Área de Reserva correspondiente a los Ríos Navegables

1. Departamento de Izabal: Municipio de Livingston y El Estor.
2. Departamento de Quiché: Municipio de Ixcán.
3. Departamento de Peten: Municipio de la Libertad.
4. Departamento de San Marcos: Municipio de Ocós.

Las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, están comprendidas entre los bienes de dominio público, consecuentemente son de uso común y constituyen el patrimonio del Estado, son inalienables e imprescriptibles, pueden ser utilizadas por todos los habitantes del país. La doctrina moderna, no ha contemplado lo referente a las áreas de reservas.

De acuerdo a la legislación guatemalteca, las áreas de reserva, están constituidas por una franja de tres kilómetros partiendo de la línea superior de las mareas, paralelos y aplicables al océano pacifico y atlántico, partiendo, de acuerdo a nuestros límites fronterizos debidamente reconocidos; por doscientos metros de tierra firme a partir de la orilla de los



lagos, de cien metros paralelos a la respectiva orilla de los ríos navegables y de cincuenta metros en el entorno de los nacimientos de agua que surtan a las poblaciones.





CAPÍTULO II

2. Las reservas territoriales del Estado de Guatemala

Las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, están comprendidas entre los bienes de dominio público, consecuentemente son de uso común y constituyen el patrimonio del Estado, son inalienables e imprescriptibles, pueden ser utilizadas por todos los habitantes del país.

La doctrina moderna, no ha contemplado lo referente a las áreas de reservas. Para el efecto, están reguladas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, sucintamente en el Código Civil y desarrollada en la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

De acuerdo a la legislación guatemalteca, las áreas de reserva, están constituidas por una franja de tres kilómetros partiendo de la línea superior de las mareas, paralelos y aplicables al océano pacífico y atlántico, partiendo, de acuerdo a nuestros límites fronterizos debidamente reconocidos; por doscientos metros de tierra firme a partir de la orilla de los lagos, de cien metros paralelos a la respectiva orilla de los ríos navegables y



de cincuenta metros en el entorno de los nacimientos de agua que surtan las poblaciones.

Se exceptúan de dichas áreas, las que hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad antes del primero de marzo de 1956 y las que estén establecidas como áreas urbanas.

La presente investigación, tiene carácter administrativo, en virtud de lo cual es necesario abordar de manera general lo que se refiere al Estado y a los bienes de dominio público. De esta manera presento a continuación una breve descripción de los temas mencionados.

2.1. Los bienes de dominio del Estado

Federico Puig Peña, sustenta respecto a las cosas de dominio público y privado que: "Existe una división entre cosa pública y cosa privada; la cosa pública encuentra la diferencia en el destino, es decir las cosas que están destinadas al uso público, atendiendo al carácter que poseen los bienes, son



cosas públicas las que el Estado, provincia o municipio poseen como persona pública.”⁴

Siendo el Estado la organización política de una sociedad humana establecida en un territorio determinado, bajo un régimen jurídico, con soberanía, órganos de gobierno y que persigue determinados fines.

El Estado es una persona jurídica, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones. Es el responsable de la promoción del bien común, de la consolidación del régimen de legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz.

El Artículo 140 de esta ley en su parte conducente regula: “Estado de Guatemala. Guatemala es un Estado libre, independiente y soberano organizado para garantizar a sus habitantes el goce de sus derechos y de sus libertades. Su sistema de Gobierno es republicano, democrático y representativo.”

Siendo los bienes toda realidad, corpórea o incorpórea, susceptible de integrar la materia sobre lo que puede constituirse una relación jurídica.

⁴ Puig Peña, Federico. *Tratado de Derecho Civil*. Pág. 284

El Artículo 141 de la Carta Magna indica: “Soberanía: La soberanía radica en el pueblo quien la delega, para su ejercicio, en los Organismos Legislativo, Ejecutivo y Judicial. La subordinación entre los mismos, es prohibida”. Asimismo, el Artículo 142 de la Constitución, regula: “De la soberanía y el territorio. El Estado ejerce plena soberanía sobre: a) El territorio nacional integrado por su suelo, subsuelo, aguas interiores, el mar territorial en la extensión que fija la ley y el espacio aéreo que se extiende sobre los mismos...”

El uso de la cosa pública puede ser según Puig Peña: “Ordinario y extraordinario, cosa pública ordinaria general, procediéndose conforme al destino, por ejemplo el tránsito por carretera, constituye una servidumbre a favor de los ciudadanos, y cosa pública ordinaria especial, también puede ser conforme a su destino pero produciendo ventajas a los particulares, ejemplo el derecho de verter agua sobre la vía pública.”⁵

El uso extraordinario del bien consiste en un fin distinto de su destino, ejemplo la vía pública cuyo destino natural es el tránsito y se utiliza para la instalación de barracas o puestos, para éste uso extraordinario es necesario la autorización concedida a un particular por la administración pública para ocupar temporalmente un inmueble de dominio público sin afección real, la

⁵ Puig Peña, Federico. *Ibid.* Pág. 290



concesión es la misma autorización pero confiere un verdadero poder sobre la cosa, diferenciándose de aquel por la mayor intensidad jurídica de la cual el otro carece.

Los requisitos para que un bien tenga el carácter de pública son los siguientes:

- Una dependencia dominical respecto de la administración o concesionario de la misma.
- Una declaración administrativa que da naturaleza de pública a las cosas, o bien el modo propio de ser de las mismas.
- Un destino de satisfacción de fines públicos.

Respecto al régimen jurídico de las cosas públicas se caracteriza por:

- Por ser inalienables, es decir que están fuera del comercio.
- Por ser imprescriptibles.
- Por la imposibilidad de imponer sobre las mismas, cargas y servidumbres.
- Por la generalización a todos sus ciudadanos para obtener los beneficios y ventajas que lleva consigo el destino de utilidad pública.



- Porque los agentes administrativos no tienen necesidad de dirigirse a los Tribunales de Justicia para proteger la cosa pública, pudiendo ejercitar su actividad coactiva para que la propiedad de la cosa pública sea respetada.

Con respecto a los bienes del Estado y que constituyen su patrimonio, se establece que los bienes de uso común de dominio público son inalienables e imprescriptibles, para el efecto la inalienabilidad significa que los bienes de dominio público no están sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional y que los particulares y las instituciones públicas solo, podrán adquirir sobre el uso aprovechamiento y explotación de éstos bienes los derechos regulados en la propia ley.

Los bienes públicos están destinados a satisfacer necesidades colectivas, ante lo cual no puede permitirse su libre enajenación como cuando se trata de una propiedad particular.

La satisfacción de dichos intereses constituye una obligación del Estado, la propiedad que ha este se reconoce sobre los bienes de dominio público debe estar sujeta a un régimen adecuado a su finalidad que solo prohibiendo la enajenación de la propiedad el Estado cumpla eficazmente sus obligaciones.

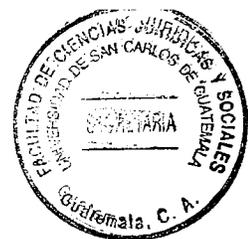


En lo referente a la imprescriptibilidad e inalienabilidad de los bienes de dominio público, el Estado únicamente puede concesionarlos o darlos en arrendamiento, como es el caso de las áreas de reservas del Estado, las cuales en ningún momento pueden darse a los particulares en propiedad, en consecuencia se limita a otorgarles la legalización sobre la posesión de las referidas áreas, otorgándoles contrato de arrendamiento.

2.2. El derecho de propiedad del Estado

Con respecto al derecho de propiedad que el Estado tiene sobre los bienes de uso común, las legislaciones modernas han adoptado diversos criterios, con respecto a si el Estado es propietario o no, de tal manera que para analizar dicha interrogante, se pueden dividir en dos orientaciones: Por un lado, que los considera como bienes sometidos a derecho de propiedad; otra, como in susceptibles de tal derecho.

Dentro de la primera orientación, se considera que el uso es público, por lo tanto está regulada por prescripciones de derecho público, para lo cual se reconocen dos sistemas:



- a) El de propiedad privada del Estado o de los particulares; y
- b) El de propiedad pública del Estado o de otras entidades públicas.

En la segunda orientación, es decir, la que niega que los bienes del dominio público sean susceptibles de propiedad, también se señalan dos sistemas: uno que sostiene que ni el Estado ni los particulares tienen derecho sobre los bienes y que el Estado únicamente tiene la facultad de policía y vigilancia sobre los bienes de dominio público, y otro que niega la propiedad como un derecho subjetivo, afirma que el dominio público constituye un patrimonio afectado a un fin de interés colectivo que no necesita de ningún titular.

Al respecto, la legislación guatemalteca puede colocarse dentro de la orientación que reconoce que los bienes de dominio público son susceptibles del derecho de propiedad sobre los bienes del Estado, como lo indica el régimen jurídico de las cosas públicas.

Los bienes públicos son inalienables por estar fuera del comercio e imprescriptibles por la imposibilidad de imponer sobre los mismos, cargas o gravámenes, asimismo, porque los agentes administrativos no tienen necesidad de dirigirse a los tribunales de justicia para proteger los bienes



públicos, pudiendo ejercitar su actividad coactiva para que la propiedad de la cosa pública sea respetada.

La Constitución Política de la República establece en el Artículo 121 los bienes del Estado, entre los que encontramos, a) Los de dominio público; b) Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República.

El Artículo 457 del Código Civil establece que: "Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial."

El Artículo 458 del mismo texto legal: "Son bienes nacionales de uso público común: 1. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada; 2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades; 3. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; y 4. La zona marítimo-terrestre de la



República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley.”

El Artículo 459 del mismo Código, establece: “Son bienes nacionales de uso no común: 1. Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio; 2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley; 3. Los ingresos fiscales y municipales; 4. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo; 5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada; 6. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal; 7. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley; y 8. Los monumentos y las reliquias arqueológicas.”

El Artículo 461 de la referida ley establece que: “... los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles”.

Conforme a las normas legales expuestas, los bienes del Estado no necesitan estar inscritos en el Registro de la Propiedad para establecer si son o no propiedad del Estado. Puesto que una vez, éstos son regulados en



la ley, consecuentemente forman parte de los bienes nacionales, razón por la cual, el Estado tiene la propiedad de los mismos.

2.3. Naturaleza jurídica de las áreas de reservas

Los bienes de dominio público de uso común, constituyen áreas que son propiedad del Estado y en consecuencia pueden ser aprovechadas por todos los ciudadanos de la república.

Entre los mencionados bienes se encuentran, por ejemplo: Los caminos, los muelles, las plazas, los parques, los lagos, ríos navegables, etcétera.

Estos cumplen una función especial, siendo obligación del Estado como propietario de dichos bienes, cuidarlos y protegerlos. Al respecto, dentro de éstos bienes, uno de los más importantes y que constituyen el objeto de estudio principal del presente capítulo, lo constituyen las áreas de reservas territoriales del Estado.

Atendiendo a las razones mencionadas, éstas forman parte del Derecho público.



2.4. Regulación legal de los bienes de dominio público

Los bienes del Estado, son regulados en la Sección Décima de la Constitución Política de la República. En la misma, se hace una clasificación de éstos, el Artículo 121, establece: “Bienes del Estado. Son bienes del Estado: a) Los de dominio público; b) Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y termino que fije la ley; c) Los que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas; d) La zona marítimo terrestre, la plataforma continental... e) El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras substancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo...”

Dentro de los bienes de dominio público y consecuentemente de uso común, el más importante para el objeto del presente trabajo, lo constituyen las áreas de reservas, las cuales son reguladas en el Artículo 122 de la Constitución Política que preceptúa: “Reservas territoriales del Estado. El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de



doscientos metros al rededor 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 nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: a) Los inmuebles situados en zonas urbanas; y b) Los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis. Los extranjeros necesitan autorización del Ejecutivo, para adquirir en propiedad inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. Cuando se trate de propiedades declaradas como monumento nacional o cuando se ubiquen en conjuntos monumentales, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación.”

El Artículo 457 del Código Civil, respecto a los bienes de dominio público establece: “Los bienes de dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.”

El Artículo 458 del referido código, regula que son bienes nacionales de uso público común: “1. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada; 2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades; 3. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables



y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; 4. La zona marítimo terrestre de la República, la plataforma continental.”

El Artículo 459 del texto legal citado, regula los bienes nacionales de uso no común: “Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades de las entidades estatales descentralizadas, y las demás que constituyen su patrimonio; 2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley; 3. Los ingresos fiscales y municipales; 4. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo; 5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada. 6. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal; 7. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley; 8. Los monumentos y reliquias arqueológicas.”

El Artículo 461 del mismo texto legal, indica que: “Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para



aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que establecen las leyes respectivas.”

La normativa expuesta anteriormente, regula lo concerniente a los bienes de dominio público, entre los cuales también se encuentran comprendidas las áreas de reservas, reguladas por una ley especial que es el Decreto 126-97 del Congreso de la República, Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, normativa que es materia principal para la presente investigación y que constituye la base fundamental del uso de los bienes del Estado referidos en ella.

2.5. Antecedentes históricos de la reserva territorial

Las primeras leyes que fueron publicadas sobre las referidas áreas, se realizaron por medio de Decretos, Acuerdos y Reglamentos. Éstos fueron emitidos por el Presidente de la República y primeramente, fueron reguladas las áreas de reservas que comprendían las orillas del océano atlántico y los ríos navegables, con los márgenes establecidos en dichos decretos, y que se desarrollará en el transcurso de este capítulo.



Posteriormente, en la Constitución de 1965, son reguladas las áreas de reservas, estableciéndose que áreas las constituían y los márgenes de éstas áreas.

Sin embargo, es hasta en 1973, cuando el Congreso de la República promulgó el Decreto 35-73 Ley Reguladora de las Reservas de la Nación, constituyendo ésta, la primera ley ordinaria específica en regular dichas áreas.

El autor Meza Duarte expone que: “En el año 1894, terminando el siglo XIX y estando en el gobierno de la república el Presidente Reina Barrios. Resulta importante para el desarrollo del presente trabajo, hacer alusión a éste periodo histórico, pues este gobierno, se interesó por regular las áreas de reservas, constando en éste año los primeros registros en cuanto a la regulación legal de éstas áreas.”⁶

Las diferentes leyes que históricamente han regulados las áreas de reservas del Estado, inicia con la Constitución de 1945, por ser ésta la primera Constitución que reguló los bienes de la Nación.

a) Constitución Política de la República de Guatemala de 1945

⁶ Meza Duarte, Erick. **Introducción al estudio del Derecho Administrativo**. Pág. 14



Con fecha 11 de marzo de 1945 fue promulgada la Constitución del nuevo gobierno democrático que se estableció en Guatemala, luego de salir de las dictaduras militares que una tras otra había gobernado nuestro país. Después del derrocamiento del General Jorge Ubico, se instauró la junta revolucionaria de 1944, para dar paso posteriormente mediante elecciones populares, al señor Presidente de la República licenciado Juan José Arévalo Bermejo.

Durante esta gestión presidencial se promulgó la primera Constitución democrática, en la cual se estipularon los bienes de dominio público; la cual en su Artículo 89 establecía: "Son bienes de la Nación: 1. Los bienes de dominio público. 2. Las aguas de las zonas marítimas que ciñen las zonas de la república; las riberas de los lagos y ríos navegables o flotables; los ríos de cualquier clase que sirven de límite a la República, las caídas de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que determine la ley, la que así mismo establecerá la condición y extensiones del dominio sobre todos los bienes; Los que constituyen patrimonio del Estado y del municipio; la zona marítimo terrestres situadas sobre el territorio nacional. Su tránsito y aprovechamiento, se regulan por la Ley y los Tratados Internacionales; Los ingresos fiscales y municipales, originarios y de derecho público; 6. El subsuelo de la nación, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales; así como todas las substancias orgánicas e inorgánicas que determine la Ley; y



7. Todos los demás bienes existentes en el territorio nacional que señalen las Leyes o que no son de propiedad particular, individual o colectiva”.

En esta Constitución, no se contemplan específicamente las áreas de reservas del Estado, sin embargo, si se establecen cuales son los bienes de la Nación, los cuales constituyen bienes de dominio público. En este sentido, esta Constitución se refirió a las riberas de los lagos y los ríos navegables, los cuales servirían de base para que posteriormente se regularan específicamente áreas de reservas.

b) Constitución Política de la República de Guatemala de 1956

Luego del derrocamiento del General Jacobo Arbenz Guzmán, fue derogada la Constitución de 1945 y se creó una nueva, la cual dejó sin vigencia los avances logrados en la constitución democrática de 1945, especialmente en lo referente a la Reforma Agraria. Aunque en cuanto a los bienes de la Nación se refería, éstos no tuvieron ningún cambio.

Con dicho acontecimiento, asume la presidencia de la República el general Carlos Castillo Armas. Este gobierno de facto promulga una nueva Constitución el dos de febrero de 1956. En la cual según el Artículo 214 se establecieron los bienes de la Nación, la cual copió casi por completo lo que



regulaba la anterior y únicamente se le agregó lo relacionado con monumentos y reliquias arqueológicas.

c) Constitución Política de la República de Guatemala 1965

Esta Constitución fue promulgada el 15 de septiembre de 1965 y por primera vez en materia constitucional se regula específicamente lo referente a las áreas de reservas del Estado. Pues como lo indique anteriormente, en las constituciones que le precedían, únicamente se regularon los bienes de la nación.

Las áreas de reservas del Estado, son reguladas en ésta Constitución en el Artículo 130, el cual establecía: “La nación se reserva el dominio de una 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; y de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las ciudades o poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: 1º. Los inmuebles situados en zonas urbanas; 2º. Los bienes sobre los que existan derechos inscritos en el Registro de la Propiedad antes del 9 de febrero de 1894. 3ª. Los bienes sobre los que existan derechos inscritos en el mismo registro, con anterioridad al 1 de marzo de 1956, siempre que el Estado no tenga la



posesión de los mismos. Los extranjeros necesitan autorización del Ejecutivo para adquirir en propiedad inmuebles comprendidos en las excepciones de los incisos 2º. y 3º . teniendo el Estado derecho preferente en todo caso especial”.

d) Constitución Política de la República de Guatemala de 1985

Desde que se promulgó la primera Constitución en un gobierno democrático en 1945, haciendo un análisis a la vigencia que tuvieron hasta la Constitución 1965, cada una de ellas estuvo vigente aproximadamente 10 años.

Después de la Constitución de 1965, a la actual, transcurrieron 20 años, es decir que en un lapso de 40 años se promulgaron cuatro constituciones, generando con los mencionados cambios constitucionales, la existencia de una inmensa incertidumbre jurídica, perjudicial desde todo punto de vista para el desarrollo económico y social de los guatemaltecos.

La Constitución vigente, no tuvo ningún cambio en relación a las áreas de reservas del Estado, pues ésta copió casi por completo lo que regulaba la Constitución de 1965, únicamente se modificó el término Nación por el de Estado y se omitió la excepción que establecía, que los bienes sobre los que

existía derechos inscritos en el Registro de la Propiedad antes del nueve de febrero de 1894 se exceptuaban de las áreas de reservas.

e) Decretos, Acuerdos y reglamentos que históricamente han regulado las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala.

A finales del siglo XIX se inicia con la regulación legal sobre áreas de reservas, las cuales como lo expresé anteriormente fueron publicadas mediante leyes, acuerdos y reglamentos.

De conformidad con la recopilación de leyes de áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala que realizó la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET), se presenta en forma cronológica el resumen de cada uno de ellos, exponiéndolos de la siguiente manera:

- 1) Acuerdo Gubernativo 61-95 del palacio Ejecutivo, por medio del cual se reserva el Estado terrenos para usos públicos en las riberas del lago de Izabal, en los márgenes de los ríos navegables y en el litoral del atlántico.

Por medio de este Acuerdo el Estado se reserva para usos públicos, el dominio de los terrenos baldíos comprendidos dentro de las zonas



siguientes: 200 metros de ancho, contados alrededor y desde la orilla de Lago de Izabal, 100 metros de cada lado de los ríos navegables, 500 metros de ancho en las costas del atlántico; el cual fue publicado por el organismo del Ejecutivo, en la ciudad de Guatemala el 24 de noviembre de 1890. Una de las características que presenta este Acuerdo consiste en que, únicamente se consideró el litoral del atlántico, el Lago de Izabal y de manera general los ríos navegables, dejando fuera el litoral del pacifico y los demás lagos.

2) Decreto 483-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Agraria.

Por medio de este Decreto se incrementaba a 1,500 metros de ancho, contados desde la orilla superior de las playas de los océanos, establecía que ningún particular podía adquirir en propiedad estos terrenos y únicamente podían darse en arrendamiento dichas áreas por el Ministerio de Fomento. Asimismo, el Estado se reservaba 200 metros de ancho, contados a partir de la orilla de los lagos y de 100 metros a la orilla de los ríos navegables, este fue emitido el nueve de febrero de 1894.

3) Reglamento del Decreto 483-92, Ley Agraria. Sobre arrendamiento de los terrenos que el gobierno se reserva.



Este reglamento regulaba los terrenos que se encuentran en la costa o playa de los océanos y a la orilla de los lagos y ríos navegables, el cual podía darse en arrendamiento a los particulares hasta por una caballería, dicho arrendamiento se haría por tiempo definido, estos podían ser rescindidos por el Estado conforme las necesidades del país, por causa de seguridad, guerra u orden público o por caso de que el gobierno proyectare abrir puertos, levantare fuertes o construyere cualquier obra en el terreno arrendado. Este fue emitido en el Palacio ejecutivo, el 20 de febrero de 1894.

4) Disposición relativa al pago en concepto de arrendamiento de las tierras cultivadas dentro de la faja que el Estado se reserva conforme la ley, de fecha 13 de diciembre de 1920 del Presidente de la República.

Reforma de los Artículos 1ª, 13 y 14 del Reglamento del Decreto 483 Ley Agraria, para arrendar los terrenos nacionales que el Gobierno se reserva.

Con esta reforma el Estado podía dar en arrendamiento a particulares o a corporaciones áreas de reservas. Para otorgar estas áreas, debía celebrarse contrato de arrendamiento entre el Ministerio de Agricultura y el particular. En estos casos quedaba facultado el gobierno para fijar tanto la extensión de estos terrenos, así como el precio de la renta.



La diferencia entre los Artículos anteriores y los Artículos reformados, radica en que anteriormente el gobierno podía otorgar estas áreas en arrendamiento con un máximo de 1500 metros de ancho a la orilla de los océanos y en los Artículos reformados, la extensión de terrenos que podía otorgar el Gobierno en arrendamiento era una actividad discrecional. También el contrato de arrendamiento de dichas áreas debía celebrarse ante el Ministerio de Agricultura y no ante el Ministerio de Fomento.

5) Decreto número 2369 del Presidente de la República Jorge Ubico del año 1940

Requisitos para adquirir o enajenar derechos reales o personales y para arrendamiento de los inmuebles que se encontraban dentro de la faja de 15 kilómetros de las fronteras, y de otros que constituían reserva del Estado y del departamento de El Petén, de fecha nueve de mayo de 1940.

Este Decreto establecía que únicamente la nación, las municipalidades, las instituciones del Estado y los guatemaltecos de origen, podían adquirir derechos reales o personales en los inmuebles que total o parcialmente se encontraran dentro de la franja de 15 kilómetros de ancho en todo lo largo de las fronteras terrestres o de una franja igual dentro de las zonas marítimas.



También regía esta disposición a los inmuebles que constituían el departamento de El Petén y para los que se encontraran a 500 metros o menos del río Sarstún.

Podía darse en arrendamiento estas áreas, siempre y cuando contara con la autorización de la Secretaría de Agricultura.

6) Decreto número 2421 del Presidente de la Republica Jorge Ubico del año 1941

Los contratos de arrendamiento de terrenos que constituyen reservas de la nación podían celebrarse únicamente con guatemaltecos de origen, se exceptuaban las empresas de servicio público que actuaran en virtud de contratos o concesiones, por el Presidente de la República Jorge Ubico, de fecha 22 de agosto de 1940.

7) Decreto número 2477 del Presidente de la República Jorge Ubico del año 1941

Mediante este Decreto legislativo, se aprobó el Decreto Gubernativo número 2477 que establecía los requisitos que debían observarse para los arrendamientos de terrenos que constituían reserva permanente de la



nación, de fecha 15 de marzo de 1941, por el Presidente de la República Jorge Ubico.

8) Decreto número 35-73 del Congreso de la República de Guatemala. Ley Reguladora de las Reservas de la Nación.

Esta ley constaba de 18 artículos, fue publicada el 19 de julio de 1973, en el gobierno del Presidente Carlos Arana Osorio, constituye la primera Ley Reguladora de Reservas de la Nación. Fue la primera ley ordinaria específica en regular las áreas de reservas, la cual se desarrollará en el transcurso del presente trabajo.

9) Reglamento a la Ley Reguladora de Reservas de la Nación. Acuerdo gubernativo número M de A. 35-73.

Este reglamento tenía 66 artículos y desarrollaba la Ley Reguladora de Reservas de la Nación. Fue emitido en el Palacio Nacional de Guatemala el día 24 de octubre de 1973.

10) Reglamento de la Oficina Encargada del Control de las Reservas de la Nación (OCREN)



Este reglamento estaba comprendido por 45 Artículos, los cuales establecían el funcionamiento y los órganos encargados de dicha oficina, fue creado mediante Acuerdo del Ministerio de Agricultura, número 224, en el palacio nacional de la ciudad de Guatemala el día ocho de octubre de 1974, en el gobierno del presidente Carlos Arana Osorio.

11) Decreto número 11-80 del Congreso de la República de Guatemala. Ley Reguladora de las Áreas de Reservas de la Nación. Esta ley tenía únicamente 20 artículos, fue publicada en la ciudad de Guatemala con fecha 20 de marzo de 1980, en el gobierno del presidente de la República Fernando Romeo Lucas García.

12) Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala. Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Es la Ley vigente y que regula áreas de reservas territoriales del Estado, tiene 36 artículos y fue publicada el 26 de diciembre de 1997, también se desarrollará en el transcurso del presente trabajo.

13) Reglamento de la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Acuerdo gubernativo 432-2002 desarrolla la Ley



Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, de fecha 6 de noviembre de 2002.

Este reglamento establece las disposiciones orgánicas de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET- y de los procedimientos para el ejercicio de los derechos que sobre áreas de reserva establece la Ley.

14) Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado–OCRET-, contenido en Acuerdo Gubernativo numero 390-2005 de fecha 22 de Agosto del 2,005.

Este arancel regula lo relativo al pago por concepto de inspección de campo que realizo el departamento técnico de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-, certificaciones de documentos , costo de los diferentes formularios de solicitudes de arrendamiento, prorroga y cesión de derecho de arrendamiento, así como lo relativo al pago por cesión de derechos.

15) Reformas al Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado.–OCRET-, contenido en el Acuerdo Gubernativo numero 390-2005 de fecha 22 de Agosto de 2005.



Con esta reforma se modifico el cobro por inspección de campo que realizo el departamento técnico de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado OCRET.

Se concluye el presente capítulo con exponer que las áreas pueden otorgarse a particulares nacionales, mediante contratos de arrendamiento, pero que existe ausencia de personas de escasos recursos. Para el efecto, es necesario establecer cuales son los límites ante los cuales puede optar el solicitante, según lo indica la ley de áreas de reservas.





CAPÍTULO III

3. La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado OCRET

La Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, Decreto 126-97 crea la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado y de su regulación se extrae la siguiente definición, contiene la creación de la entidad denominada de aquí en adelante en la presente investigación como OCRET

La OCRET es el órgano administrativo, con carácter exclusivo para conocer y tramitar los expedientes que contienen las solicitudes de arrendamientos de inmuebles ubicados en áreas de reserva del Estado.

3.1. Competencia de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado

Se encarga del control y registro de las áreas de reservas del Estado, promueve el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable de las mismas.



Implementa programas y proyectos que contribuyen con el desarrollo integral del país.

La OCRET, es el órgano encargado de administrar estos bienes que constituyen propiedad del Estado, de esta manera, conforme lo regula el reglamento de esta Ley, dentro del ámbito de su competencia se encuentran las siguientes: conforme al Artículo 2 de éste reglamento: Corresponde a dicha oficina realizar los actos administrativos siguientes:

- a) Llevar el control de las áreas de reservas territoriales del Estado, por medio de los registros correspondientes;
- b) Ejecutar los programas y obras que sean necesarios para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- c) Promover la coordinación interinstitucional con las entidades del sector público que tengan relación directa y particular con cada una de las áreas de reservas territoriales del Estado.
- d) Conocer y resolver las solicitudes de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- e) Efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las de las áreas de reservas territoriales del Estado;



- f) Llevar el control y registro de los contratos de arrendamiento autorizados y del pago de las rentas;
- g) Percibir y administrar conforme los Artículos 11 y 13 de la Ley, los ingresos provenientes por concepto de renta de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- h) Promover el desarrollo sostenible y sustentable de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- i) Mantener actualizado el catastro de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- j) Determinar las rentas que correspondan por cada una de las extensiones de las áreas de reservas territoriales del Estado que se otorguen en arrendamiento, conforme los parámetros establecidos en la ley;
- k) Emitir la resolución que rescinde el contrato de arrendamiento y requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito;
- l) Otras que por su naturaleza le correspondan de conformidad con la ley o que le sean asignadas por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.



3.2. Arrendamiento de las áreas de reservas

Todos los ciudadanos guatemaltecos que tengan en posesión áreas de reservas territoriales del Estado y que cumplan con los requisitos que establece la Ley Reguladora de Áreas de Reservas, tienen derecho a solicitar ante la oficina correspondiente, se les otorgue estas áreas en calidad de arrendamiento.

Para el efecto, el Artículo 3 de dicha ley ordena: “En lo referente a la concesión en arrendamiento, únicamente O CRET tendrá jurisdicción, estando facultadas las demás instituciones para el efecto exclusivo de emitir dictamen en cada caso particular en lo relativo al ámbito de sus atribuciones”.

Las instituciones a que se refiere el Artículo mencionado, son aquellas que tienen relación directa con áreas de reservas, tal es el caso del Consejo Nacional de Areas Protegidas CONAP, Instituto Nacional de Bosques INAB , Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, las municipalidades, etcétera.

Por otra parte, el Artículo 5 de esta ley preceptúa: “Arrendamiento: El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado a personas naturales o jurídicas; para el



caso de las últimas que se encuentren legalmente constituidas en Guatemala”.

3.3. Límites de los arrendamientos

Las referidas áreas podrán otorgarse a particulares, mediante contratos de arrendamiento. Para el efecto, es necesario establecer cuales son los límites ante los cuales puede optar el solicitante, según lo indica la ley de áreas de reservas.

De conformidad con el Artículo 6 de dicha Ley, las áreas ubicadas a lo largo de los océanos no podrán exceder de dos mil metros cuadrados, con un ancho máximo sobre la costa de 80 metros, cuando sean destinadas para fines de vivienda o recreación.

Cuando los inmuebles ubicados en el área de reserva del Estado, correspondiente a los océanos, sean destinados para inversión industrial, comercial o turístico, podrá otorgarse hasta 20 mil metros cuadrados, con un ancho máximo sobre la costa de 250 metros.



Cuando estas áreas sean solicitadas para fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, de explotación de salinas e hidrobiológicos, en general, así como de investigación científica, hasta 225,628.2,603 metros cuadrados.

En este caso, se debe especificar, mediante perfil técnico y económico, las fuentes de financiamiento y los planes de manejo correspondiente.

El arrendamiento para áreas ubicadas a lo largo de los lagos y ríos navegables no podrá exceder de dos mil metros cuadrados, cuando sean para fines de vivienda y recreación familiar, con un ancho máximo sobre la ribera de 80 metros.

Hasta seis mil metros cuadrados para fines turísticos, industriales, comerciales, de estudio e investigación científica, así como para cultivos de arbóreos permanentes y desarrollo sostenible del medio ambiente, con un ancho máximo sobre la ribera de 150 metros. No se podrá conceder en arrendamiento estas áreas cuando la finalidad sean cultivos agrícolas.

Conforme los límites establecidos en esta ley, considero necesario explicar que éstos corresponden únicamente a un fin solicitado por el particular para utilizar áreas de reservas.



Si un arrendatario tiene una extensión de estas áreas que sean lo bastante grande, éste podrá dividir el inmueble para utilizarlo en varios fines, atendiendo los límites que señala la Ley.

Es decir, que un arrendatario que tenga un inmueble en áreas de reservas del Estado correspondiente a los océanos, con una extensión de 100 mil metros cuadrados, podrá solicitar por ejemplo: dos mil metros cuadrados para fines de vivienda o recreación, 20 mil metros cuadrados para fines turísticos y 78 mil metros cuadrados para fines agrícolas.

Para proteger los intereses de las personas que habitan áreas de reservas y la libre locomoción se regularon determinadas prohibiciones para el otorgamiento de áreas de reservas. Según ordena el Artículo 8 de esta ley, "no podrá darse en arrendamiento:

- a) La franja de 50 metros, contados a partir de la línea superior de la marea, la cual se usará como playa de uso público y que ha la fecha de la emisión de la presente ley se encuentren desocupadas;
- b) La franja de 30 metros, contados a partir de la línea superior de la marea, destinados a playa de uso público, en aquellas áreas en donde a la emisión de la presente ley, se encuentren ocupadas;



- c) La franja de 20 metros, a partir de las aguas de los lagos y la de los ríos navegables; y d) Las áreas que circundan las fuentes y manantiales que surten a las poblaciones.”

En relación a las prohibiciones que establece dicha ley para otorgar áreas de reservas en arrendamiento, cabe destacar que todas las playas que se encuentran a orillas de mares, lagos y ríos navegables de acuerdo a los márgenes establecidos en la ley, no podrán ser obstruidas. Así como, tampoco limitar la libre locomoción de las personas que quieran utilizarlas. En ninguna circunstancia los propietarios de inmuebles que se encuentren a orillas de las playas, podrán limitar el acceso a las mismas, aduciendo que éstas constituyen playas privadas. Pues conforme a la ley todas son públicas.

3.4 Plazo del arrendamiento

En cuanto a los plazos que se establecen para los contratos de arrendamiento de éstas áreas, los que contempla dicha Ley son los siguientes: Cuando el destino del área solicitada sea para vivienda, reforestación, desarrollo sostenible del medio ambiente, recreación,



industria, comercio, ganaderos, avícolas, apícolas y explotación de salinas, el plazo de arrendamiento no podrá ser mayor de 30 años, mismos que podrán ser prorrogables.

Cuando el destino del área solicitada sea para construcción de hoteles, centros recreativos, sociales, deportivos o estudios de investigación científica, el plazo de arrendamiento podrá ser hasta de 30 años que podrán ser prorrogables.

El plazo del arrendamiento se computa a partir de la fecha de la resolución favorable para el otorgamiento de áreas de reservas mediante arrendamiento, la cual es emitida por la entidad pública denominada Jefatura de OCRET.

El órgano ejecutivo de la OCRET, está facultado, según el Artículo 9, para que cuando se autorice un contrato de arrendamiento, éste lo realice de manera discrecional, comprendiendo desde uno hasta 30 años, dependiendo los fines para el cual fue solicitado y observando cada caso en un estudio particular.

Al finalizar el plazo del arrendamiento podrá prorrogarse por un período igual al original.



3.5. Monto del arrendamiento

Para ser titular del derecho de arrendamiento en áreas de reservas, es necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley referida, efectuando el pago del mismo con base a los montos establecidos. El pago de la renta será anual y se establece de conformidad con la siguiente tabla:

- a) Cuando el arrendamiento se utilice para fines de vivienda popular, cincuenta centavos de quetzal por metro cuadrado y para vivienda de recreación un quetzal por metro cuadrado.
- b) Las personas que utilicen dichas áreas para fines industriales, o similares, cancelarán un quetzal con setenta y cinco centavos.
- c) Para fines turísticos o ecoturísticos, setenta y cinco centavos de quetzal por metros cuadrado.
- d) Cuando sea arrendado con fines agrícolas, apícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzal por metro cuadrado.
- e) cuando el uso que quiera darse a las referidas áreas, sea con fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal por metro cuadrado.



3.6 Estructura administrativa de la OCRET

La OCRET, es creada mediante el Decreto 35-73 Ley Reguladora de las Reservas de la Nación, la que fue publicado el tres de mayo de 1973. Dicho Decreto regulaba en el Artículo 15, que: “el organismo ejecutivo a través del Ministerio de Agricultura, debería disponer la organización de una oficina centralizada y única para evitar duplicaciones, como dependencia del propio Ministerio, que conociera, así como, también tramitara exclusivamente los expedientes respectivos, llevando un registro de los arrendamientos por medio de un mapa catastral de los terrenos”.

El Artículo 55 del reglamento de dicha ley, establecía que “se creaba la Oficina Encargada del Control de Reservas de la Nación (OCREN), la cual tendría carácter administrativo y estaría adscrita al Ministerio de Agricultura. Sería única en su jurisdicción, centralizada y sin que ninguna otra institución autónoma o del Estado, hiciera cualquier aspecto relacionado con éstas áreas”.

En dicho reglamento se ordenaba que por no existir un lugar adecuada para que funcionara dicha oficina, esta iniciaría sus labores en el nuevo edificio de la Dirección de Recursos Renovables.



Desde que empezó a funcionar ésta oficina, no había sufrido ningún cambio sustancial, hasta que fue emitido el Decreto 126-97, el tres de diciembre de 1997, el cual establece en el Artículo 2, que el “Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, a través de la OCRET, llevaría el control, por medio de los registros correspondientes de las áreas de reservas y ejecutaría programas y obras para el aprovechamiento y desarrollo de las mismas”.

Para que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado pueda desarrollar sus actividades, atendiendo un régimen de legalidad, en un estado de derecho, es necesario contar con la estructura administrativa que permita cumplir dichos fines. Atendiendo al fin supremo de nuestra Constitución que consiste en alcanzar el bien común de todos sus habitantes y creando los lineamientos que permitan desarrollar integralmente al país, esta se organiza de la siguiente manera: a) Dirección; b) Secretaría; c) Departamento Jurídico; d) Departamento de Recaudación y control de Pagos; e) Departamento Administrativo Financiero; f) Departamento Técnico.

El director es el órgano administrativo, con carácter ejecutivo, encargado de dirigir y coordinar todas las acciones necesarias, encaminadas al buen desarrollo de la oficina; entre sus propósitos está el de coadyuvar la promoción y difusión de las áreas de reservas; así como promover y hacer consciencia sobre la conservación de dichas áreas.



Debe velar porque los particulares hagan el uso adecuado, en concordancia con el destino de éstas y establecer los mecanismos a su alcance, a efecto de cumplir con los objetivos que permitan una mejor calidad de vida de las personas que habitan dichas áreas.

De conformidad con lo que establece el Reglamento de la Ley de Áreas de Reservas, el titular de la referida oficina, es nombrado por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y debe llenar los requisitos de ser guatemalteco, profesional universitario, colegiado activo.

Dentro de las principales funciones a las que está obligado realizar el Director de ésta oficina, se encuentran:

- Cumplir y hacer que se cumplan las leyes que regulan la materia de su competencia.

- Proponer al Ministro de Agricultura, Ganadería y alimentación, el nombramiento y remoción del personal de la Oficina;

- Presentar anualmente al ministro del ramo, en los primeros diez días del mes de enero de cada año, la memoria de labores desarrolladas y el plan operativo anual;



- Coordinar las actividades interinstitucionales que le corresponde en conformidad con la ley, para el mejor desarrollo y cumplimiento de los objetivos;
- Poner en práctica mecanismos de fortalecimiento interinstitucional para el mejor control y aprovechamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- Resolver las solicitudes que se le presenten relacionadas con la materia de su competencia;
- Proponer al ministro del ramo reformas a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado y su Reglamento;
- Comparecer por delegación expresa del Ministro del ramo a suscribir los contratos de arrendamiento respectivos; para tal efecto deberá emitirse el correspondiente Acuerdo Ministerial.

La secretaría de la Oficina de Áreas de Reservas, para su eficaz desenvolvimiento contará con una secretaría, la cual estará a cargo de un secretario, quien deberá ser el órgano administrativo encargado del control



de todos los documentos que se tramiten en la misma. Será una persona idónea y con conocimientos en derecho administrativo.

El secretario como lo indica el reglamento de la ley de reservas, será el encargado de recibir, registrar, y clasificar los asuntos de la dirección, así como formular oficios, providencias, 52 resoluciones, actas y demás documentos oficiales. Éste, al igual que el director, será nombrado por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, a propuesta del director.

Las principales funciones de la secretaría son:

- Certificar los documentos requeridos;
- Llevar el libro de actas de la secretaría;
- Analizar la documentación que ingrese a la oficina y darle el trámite que le corresponde;
- Refrendar las resoluciones emitidas por el Director;
- Desarrollar los procedimientos que sean autorizados por el Director para el mejor desempeño de las actividades de la oficina;
- Otras que por ley le competen o sean asignadas por el Director.



El departamento jurídico, es un órgano asesor en materia jurídica, está dirigido por un Abogado y Notario, se encarga de emitir los dictámenes, en donde de conformidad con la ley, se opina sobre determinado caso en particular, así como de realizar las resoluciones en las cuales en base a los dictámenes jurídicos se aprueba o deniega una solicitud de arrendamiento.

Estas son autorizadas por el Director de dicha oficina. Asimismo, asesorar a las personas interesadas en obtener un bien ubicado en áreas de reservas y realizar las acciones legales encaminadas al cumplimiento de las leyes que rigen nuestro país y específicamente las que regulan áreas de reservas. Sus principales funciones son:

- Asesorar al director en materia legal;
- Emitir dictámenes, opiniones, proyectos de resolución, minutas de contratos e informes sobre los asuntos y consultas que le sean formulados y sometidos a su conocimiento;
- Efectuar estudios en materia legal sobre temas de su competencia;
- Ordenar los expedientes que deban trasladarse a la Procuraduría General de la Nación, cuando proceda.

Se concluye con manifestar que el Estado debe clasificar las áreas de una mejor manera, teniendo en cuenta que cuando los inmuebles ubicados en el



área de reserva del Estado, correspondiente a los océanos, sean destinados para inversión industrial, comercial o turístico. Cuando estas áreas sean solicitadas para fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, de explotación de salinas e hidrobiológicos, en general, así como de investigación científica, deberá establecer una extensión territorial acorde a las necesidades del usuario. Se debe especificar, mediante perfil técnico y económico, las fuentes de financiamiento y los planes de manejo correspondiente de los futuros arrendatarios, puesto que el arrendamiento para áreas ubicadas a lo largo de los lagos y ríos navegables debe ser acorde a los fines de vivienda y recreación familiar.





CAPÍTULO IV

4. La regionalización de las áreas de reservas del Estado

La regionalización es un instrumento eficaz para diferentes fines, entre éstos la ubicación espacial de los diferentes actores que intervienen en un mercado de tierras rurales y la identificación de tierras con características parecidas en cuanto a capacidad productiva, condiciones climáticas, topográficas y de tipo de uso, que permite clasificar la forma y utilización del territorio nacional.

La decisión de agrupar en forma homogénea elementos importantes como los poblados, puertos y aeropuertos, la existencia de infraestructura productiva y la provisión de servicios como energía eléctrica, agua potable, hospitales, centros de salud, centros educativos y servicios complementarios, permite un mejor control y necesidades de la población, según la región en que se encuentran.

En términos de la unidad productiva se manifiestan diferencias como calidad de la tierra, topografía de la finca, acceso y existencia de agua para riego, existencia de mano de obra calificada, infraestructura interna y otros factores concretos.



4.1 El mercado de tierras en Guatemala

En el mercado de tierras nacional, existen fincas que por su tamaño o posición geográfica se encuentran en la interconexión de dos regiones y por lo tanto son transicionales.

La regionalización también permite hacer comparaciones. Pese a que en Guatemala no se ha llegado a definir plenamente una regionalización para estudiar el mercado de tierras que incluyan las tierras que se arrendan por OCRET.

La regionalización no es absoluta y por lo tanto presenta cierta flexibilidad en la ubicación de las fincas, en función de la experiencia y conocimiento de las personas que dirigen los estudios de tierras.

La regionalización adoptada sigue el esquema de zonas fisiográficas del país que por si misma constituye una aproximación a áreas homogéneas, por ejemplo las siguientes:

a) La llanura costera: Esta abarca la costa sur o del pacífico, comprende desde la playa hasta alrededor de los 300 metros sobre el nivel del mar, y desde la frontera de El Salvador hasta la de México. Incluye los



departamentos de Jutiapa, Santa Rosa, Escuintla, Suchitepéquez, Retalhuleu y San Marcos.

La topografía va de plana a ondulada, con excelentes suelos para la agricultura limpia y con capacidad para trabajar máquinas; no existe bosque natural.

Los cultivos permanentes son la caña de azúcar, el plátano, banano, hule, cacao y cítricos. Entre los temporales figuran los granos básicos, ajonjolí, melón y sandía, palma africana y pastos.

La caña de azúcar es sin duda el principal cultivo. Se encuentran fincas grandes, medianas y pequeñas; estas últimas en las zonas de desarrollo agrario. La infraestructura de vías de comunicación es buena. La distancia a la capital varía entre 50 y 300 kilómetros de carreteras principalmente asfaltadas y otras de buen camino.

En esta región se encuentran todos los ingenios azucareros, así como otras agroindustrias. Hay dotación de electricidad y de comunicaciones telefónicas. Se prestan servicios de educación y salud.



Según el marco de aplicación de políticas del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (MAGA), la zona se inscribe entre las tierras volcánicas y las tierras de la llanura costera, e incluye la faja cafetalera del país.

Se poseen las mejores tierras agrícolas, desde la clase agrológica I hasta la IV. Existe un amplio desarrollo de infraestructura vial y de comunicaciones, así como de infraestructura productiva y de transformación agroindustrial, lo cual hace de la región el área de mejor cotización de las fincas dentro del país.

b) Boca costa: Se conoce de esta manera al pie de monte de la vertiente del Pacífico del país; se ubica en forma paralela entre la llanura costera y las mesetas del altiplano; es la franja cafetalera por excelencia e incluye los departamentos de: Jutiapa, Santa Rosa, Escuintla, Chimaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, Sololá, Quetzaltenango y San Marcos.

La topografía predominante es quebrada; existen algunos bosques naturales remanentes y el cultivo del café se realiza bajo sombra. En esta región se encuentran fincas grandes, mediana y pequeñas, predominan las grandes y medianas de café, en las que normalmente hay beneficios húmedos e infraestructura interna.



La infraestructura de comunicaciones es buena y la distancia varía entre 40 y 300 kilómetros de la capital en carretera asfaltada; en general, los caminos entre departamentos son asfaltados y los de tierra se encuentran en buen estado todo el tiempo.

c) Centro Occidente: Se le conoce normalmente como altiplano; comprende los departamentos de Sacatepéquez, Guatemala, Chimaltenango, San Marcos, El Quiché.

Esta región se inscribe, según el MAGA, en la zona de las tierras volcánicas.

Predomina un relieve quebrado en las partes altas y ondulado en los valles; las temperaturas medias varían entre 15 y 20 grados centígrados. Una buena parte de la cobertura forestal ha sido deteriorada por el avance de la frontera agrícola.

Los suelos tienen muchas limitaciones, debido principalmente a las condiciones de pendiente, aunque existen tierras fértiles.

d) Centro Oriental: En esta región se encuentran las tierras de mediana altura y los valles de los departamentos de: El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Jalapa, Jutiapa y Santa Rosa. Comprende todo el valle del río



Motagua y las montañas circunvecinas que conforman las cuencas de los ríos afluentes.

La topografía es quebrada y ondulada. Los suelos son bastante variados, que se combinan con tierras fértiles aluviales en las vegas de los principales ríos.

Los cultivos más importantes son: el maíz, el sorgo y las hortalizas y frutas de clima cálido, tomate, pepino, chile, sandía, melón y otras.

Se desarrolla la ganadería, que se ha trasladado a algunas de estas regiones desde la costa sur, y es mayoritariamente de doble propósito. El clima más seco y las tierras más áridas del país se encuentran en esta región, pero los sistemas más grandes de riego promovidos por el estado también está ahí, en donde se desarrolla una agricultura para productos de exportación.

e) Centro norte: Son llamadas así las tierras que se ubican en las partes altas de los departamentos de: Huehuetenango, El Quiché, alta y Baja Verapaz; como la sierra de los Cuchumatanes, la topografía es casi totalmente quebrada y el acceso muy difícil.



El área ha sido seriamente deforestada en su gran mayoría, en especial por el avance de la frontera agrícola, aunque la vocación es de bosque productivo y protector.

Los cultivos que predominan son el maíz y el frijol, en la parte media el café y el cardamomo, y en la baja, algunas plantaciones de caña de azúcar y hule.

f) El Petén y Norte Bajo: Constituye cerca de la tercera parte del total del territorio del país. Se incluye en esta misma región la parte más baja de los departamentos de: Huehuetenango, El Quiché, Alta Verapaz e Izabal.

La topografía mayoritaria es la ondulada y la plana; los suelos carecen de fertilidad, una buena parte son tierras kársticas, humedales y de bosque tropical. Aquí se ubican también las extensiones más grandes de áreas protegidas, como la reserva de la biosfera maya. Se cultiva maíz, cardamomo, hule y se practica la ganadería. Del bosque natural se extrae chicle, xaté y pimienta.

El desarrollo de las sociedades en el mundo ha requerido de la adaptación de la naturaleza para la satisfacción de sus necesidades; no obstante después de la forma en que se han utilizado los recursos naturales y el



crecimiento de la población, entre otros factores, se ha pasado de un estado de abundancia, a un estado de escasez.

El fenómeno de crecimiento desmedido, ha tenido como consecuencia mayor presión sobre los recursos naturales, las actividades sociales y económicas han impactado en el uso de los mismos, teniendo efecto en la degradación del ambiente. En este sentido, el análisis de los cambios en el uso de la tierra, permite representar el panorama de amenaza para la naturaleza o de buen manejo de los recursos naturales.

En Guatemala la ocupación y la intensificación de los territorios han provocado un mayor uso de materia y energía procedentes de los ecosistemas naturales, provocando su reducción. Persiste la demanda de tierras y se observa que los hogares rurales, dependen en gran medida de los productos del bosque y de la producción agrícola, esta combinación de elementos han provocado la ocupación de tierras para usos agropecuarios, reducido la cubierta boscosa y aumentado el espacio territorial en asentamientos humanos.

La ocupación del territorio presenta entonces, un ordenamiento caracterizado principalmente por la demanda para diversos usos, pero que también demuestra una historia de desigualdades en el acceso a la tierra, a los



servicios básicos como la educación, salud, vivienda, empleo, en suma a los bienes naturales con que cuenta el país.

Las sociedades tienden a ocupar espacios del territorio en función de sus necesidades, la interpretación del ordenamiento territorial de un espacio específico y sus tendencias, permite explicaciones sobre el comportamiento de los individuos con relación al uso del recurso en términos de evaluación y proyección de escenarios.

El análisis del ordenamiento territorial debe incluir las formas de tenencia de la tierra, el vínculo entre el uso del territorio y las actividades productivas y/o de conservación.

Sin embargo en materia de estudio, planificación ó evaluación de recursos de la tierra y suelos, es común observar la utilización indistinta de conceptos como uso del suelo, uso de la tierra o del territorio, ordenamiento territorial, capacidad de uso de la tierra, entre otros, creando confusión al presentarse varias percepciones sobre un mismo término. Así se pueden clasificar los siguientes términos:

Territorio: es el espacio terrestre delimitado por algún atributo: político, administrativo, económico, productivo, étnico o hidrográfico, por lo tanto,



constituye un medio de referencia, un escenario o una unidad de tierra. Sus elementos son físicos como el clima, y biológicos como los seres humanos, animales y vegetales.

Espacio geográfico: es un espacio diferenciado y localizable que se refleja en el paisaje y determinado por sus características morfológicas (caracterización de sus formas, su repetición, similitud y originalidad, estratigráficas y dinámicas evolución, sus ritmos y umbrales).

Ordenamiento territorial: es el proceso mediante el cual conociendo la dinámica biofísica, social, económica y política de un territorio (el paisaje resultante), se planifica, orienta, y regula, el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales y construidos, garantizando su funcionalidad, regeneración y calidad, para beneficio de los grupos humanos residentes en un área determinada.

Tierras: comprende el ambiente físico (clima relieve, suelos, hidrología, vegetación, etc.) y las actividades humanas presentes y del pasado con sus resultados favorables y adversos.

Uso de la Tierra: es la ocupación del territorio por diversas categorías de uso, que incluye las llamadas de cobertura vegetal que no han sido



intervenidas por el hombre y las categorías donde las actividades humanas están presentes.

Suelo: Es un cuerpo natural, sintetizado en su perfil en una mezcla variable de minerales desmenuzados y modificados atmosféricamente, junto con materia orgánica, agua y aire.

Uso del suelo: corresponde a una interacción directa entre el uso asignado con sus requerimientos edafológicos y el cuerpo natural como sustrato de respuesta a estos requerimientos

Tenencia de la tierra: Es la forma que explica la distribución y los derechos de la propiedad. Está definida socialmente por normas de acceso a los recursos (tierra, árboles, minerales, etc.) y normas de uso de los recursos naturales.

Estos regímenes definen derechos y los deberes de los individuos con respecto a los recursos. La división de los derechos de tenencia refleja las relaciones de poder, derechos que a menudo pueden ser conflictivos entres sí.



4.2 La demanda y oferta de tierras

La República de Guatemala se encuentra situada en la América Central, entre las coordenadas geográficas: 13° 44' - 18° 3' Latitud Norte y 87° 03' - 92° 13' Longitud Oeste en el Meridiano de Greenwich. Limita al Norte y Oeste, con México; al Sur, con el Océano Pacífico y al Este, con Belice, Honduras, El Salvador y el Océano Atlántico. Posee una extensión territorial de 108,889 km², como se muestra en el Mapa de Ubicación.

Su condición de puente entre dos masas continentales, la variedad edáfica y de formas terrestres, la amplitud pluvial, térmica y altitudinal, entre otros factores, son responsables de la existencia de una alta variedad de ecosistemas y de especies.

Esta diversidad natural y étnica a generado a su vez, distintas y variadas formas de interacción y uso de las especies silvestres así como una intensa domesticación que resultó en un aporte fundamental para la dieta de los guatemaltecos y muchos países del mundo.

El territorio esta localizado entre dos de las principales placas o fallas geológicas del continente americano: la del Caribe y la de Cocos en el



océano Pacífico, esta situación lo define como un territorio con alta actividad sísmica.

Respecto a los materiales geológicos identificados, destacan principalmente dos tipos de rocas parentales los que se describen a continuación: a) La roca sedimentaria que ocupa el 68% del área del país, con predominancia en los departamentos de Petén y otros; y b) Las rocas ígneas y metamórficas, que en conjunto representan el 32% del territorio y presentan predominancia en los departamentos de la meseta central del país, su origen geológico es producto de actividades volcánicas

Debido a que las tierras reúnen diversas características de formación, material original, relieve y posición, presentan para fines agronómicos y forestales, distinta aptitud de uso, permitiendo así diversas actividades productivas tales como cultivos, con y sin limitaciones, cultivos no arables, cultivos no agrícolas, tierras para protección y conservación de la agrobiodiversidad.

En general el espacio territorial guatemalteco está siendo utilizado para los siguientes tipos de usos de la tierra:

- Cultivos: anuales y perennes;



- Pastos: naturales y cultivados;
- Bosques: conífero, latifoliado y mixto, dentro del mismo grupo se incluyen el bosque secundario (arbustal) y los charrales o matorrales;
- Humedales, con y sin cobertura boscosa;
- Cuerpos de agua, incluidas aquellas áreas con embalses;
- Centros Poblados: áreas urbana y rural y g) "otras áreas", donde se incluyen áreas dedicadas a procesos de extracción de minerales, playa, rocas expuestas.

Respecto a la demanda de tierras, son variados los criterios destinados a definir a los demandantes y no existe consenso para aplicar los criterios en diferentes situaciones y circunstancias, por lo que se hace sumamente difícil caracterizar a los demandantes y mucho más cuantificarlos.

Diferentes formas se han utilizado para la estimación cuantitativa de la demanda y los demandantes, desde asimilarla a toda la población rural que no posee tierra y que la necesita para mantener su identidad cultural y su subsistencia, hasta solamente identificar aquellos sujetos que manifiestan



públicamente ser demandantes y que están interesados en realizar una inversión segura.

El estudio del Banco Mundial sobre mercado de tierras en Guatemala plantea que la demanda potencial puede estar compuesta por: a) la población campesina carente de tierra, b) la población campesina con tierra en forma limitada, y c) propietarios medianos y grandes e inversionistas nacionales o internacionales.

Respecto a la oferta de las tierras, la caracterización y cuantificación de los oferentes también presenta problemas, aunque de diferente tipo, que difiere de los demandantes de tierras en áreas de reserva del Estado.

La informalidad es probablemente la principal barrera para poder contar con un adecuado conocimiento de estos.

En general, los oferentes de tierras para la compra o arrendamiento pueden agruparse de la siguiente manera: "(FAO, Banco Mundial, 1998): a) propietarios privados; b) usufructuarios privados con tierras adjudicadas por el estado que no han finalizado el proceso legal de adjudicación; c) usufructuarios privados, sin título de propiedad, y d) comunidades o municipalidades con tierras propias. En Guatemala se considera que no



existen tierras de propiedad pública o baldíos en cantidad considerable como para reconocer la existencia de una reserva de tierra pública que pudiera atender la demanda, y por lo tanto considerar al estado como un oferente de tierra.”⁷

Los propietarios privados son las personas físicas y morales que están registradas en el Registro General de la Propiedad, como titulares de los predios. Los usufructuarios privados son las personas y las respectivas tierras producto del proceso de reforma agraria que han sido otorgadas por el estado, pero que no tienen aún un título registrado a favor de alguien específico.

Los usufructuarios privados sin título están en posesión de la tierra, pero si figurar en el registro respectivo. Esta situación obedece a compra o herencia. Por último, las comunidades o municipalidades tienen tierras que se otorgan a miembros de la comunidad o vecinos de la municipalidad para su uso o explotación, derechos que con frecuencia se encuentran intercambiables.

Las tierras privadas participan en plenitud en el mercado de tierras formal; los restantes tipos, salvo en algunos casos las de posesión privada sin título, se mueven casi exclusivamente en un mercado de tierras informal.

⁷ www.bancomundial.ed.rs.com



Existen varios elementos o factores condicionan a los oferentes y la oferta de tierras. El estudio del Banco Mundial identifica como condicionantes de la oferta de tierra a: a) La rentabilidad de la actividad agropecuaria y el capital de trabajo; b) Las invasiones, la violencia y el clima de inseguridad personal; c) Los conflictos existentes sobre la propiedad y uso de la tierra, y d) La existencia de programas de apoyo al acceso al recurso.

4.3 La importancia del estudio socioeconómico del futuro adjudicatario de OCRET

Existe necesidad de que a la adjudicación de bienes del Estado, pueda dársele mayor aprovechamiento a las tierras ubicadas en áreas de reservas estatales de Guatemala las cuales por diversas razones no han sido explotadas de la mejor manera, debido a que en la actualidad una buena parte de personas que tienen terrenos que le fueron dados en arrendamiento por la OCRET, no les han dado el uso necesario al terreno ya que únicamente los utilizan como lugares de descanso.

La OCRET, no tiene obligación de realizar un estudio socioeconómico que contribuya a que todas aquellas personas que desconocen el trámite de



arrendamientos, pero que tengan todo el deseo de aprovechar la tierra, les facilitara la información y el trámite para que tenga la posibilidad de adquirir la posesión de una fracción de terreno en mejores condiciones económicas, que les permita explotar la tierra, no para fines turísticos o de descanso, sino para fines agrícolas, logrando con esto una mejor forma de vida para ellos y sus familias, dándole al problema una solución práctica.

La adjudicación de bienes situados en áreas de reserva del Estado de Guatemala, deben ser puestos en relación de sentido y armonía con las normas legales. El Estado por medio de diversas leyes y reglamentos, a partir del Siglo XVIII hasta nuestra época ha regulado lo relativo a las áreas de reserva del Estado de Guatemala, derivado de los mismo en OCRET se han realizado diversos cambios, que constituyen esfuerzos de singular importancia que impulsa la actual administración como parte de la modernización continua. Se debe llevar a cabo un proceso ágil de regularización de las solicitudes de arrendamiento por posesión de inmuebles ubicados dentro de las áreas de reserva del Estado, por medio de los contratos de arrendamiento.

En dichas solicitudes individuales o de personas jurídicas con el único propósito de eficientar la atención al usuario externo garantizándole de esta manera seguridad, certeza jurídica y credibilidad a los actos administrativos que realiza la institución.



De acuerdo a lo regulado en el Decreto 126-97 Define que son Areas 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 200 metros alrededor de la orilla de los lagos; de 100 metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables ; de 50 metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a las poblaciones.

4.4 Proyecto de reforma

DECRETO NUMERO ____-2011

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que el artículo 22 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece las reservas territoriales de dominio del Estado, sobre las áreas terrestres a lo largo de los océanos, en las orillas de los lagos, en las riberas de los ríos navegables y de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones, lo cual requiere de una ley específica que regule el uso de las mismas.



CONSIDERANDO:

Que es necesario que el procedimiento a emplearse debe contener mecanismos 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.

POR TANTO:

Por ejercicio de las atribuciones que le confiere la literal a) del Artículo 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

Artículo 1. Se reforma el Artículo y del Decreto No. 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, LEY REGULADORA DE LAS AREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA, el cual queda así:



Artículo 7. Opinión previa. Previamente a conceder el arrendamiento de un inmueble dentro de las áreas de reserva territoriales del Estado, deberá realizarse un estudio socioeconómico del solicitante y de su núcleo familiar, con el fin de determinar cuales son los objetivos principales de la solicitud. Del estudio realizado, deberá determinarse si el inmueble a arrendar, será de destino recreativo, de utilidad personal y familiar, aprovechamiento agrícola, ganadero u otro, teniendo prioridad, las familias de escasos recursos, que no cuenten con algún inmueble que les permita vivir y explotar los recursos naturales de cada región, para su subsistencia, siempre y cuando se evite la depredación o deforestación de las áreas asignadas, con el único fin de contribuir con las familias guatemaltecas.

Aprobado el estudio socioeconómico del solicitante y la determinación de sus necesidades y durante la vigencia del contrato correspondiente, deberá pedirse opinión y realizar las investigaciones que estimen convenientes para cada caso en particular, con las instituciones mencionadas en el artículo 3 de esta ley, para garantizar el uso adecuado del inmueble.

Las entidades consultadas emitirán su opinión en el término de quince días a partir de la fecha de recepción del expediente respectivo.

Artículo 2. Vigencia. El presente decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial.



PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO, PARA SU SANCION, PROMULGACION
Y PUBLICACION.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE
GUATEMALA A LOS ____ DIAS DEL MES DE ____ DEL DOS MIL ONCE.

PRESIDENTE

SECRETARIO



CONCLUSIONES

1. En los trámites de arrendamiento de bienes en áreas de reserva territoriales del Estado, la resolución que admite para su trámite la primera solicitud, no contempla el requerimiento de un estudio socioeconómico, que refleje el status familiar y laboral del solicitante.
2. En los expedientes de primera solicitud de arrendamiento, tramitados en la OCRET, los peticionarios en su mayoría requieren áreas para tener un lugar dónde recrearse y descansar, pero escasamente para la utilización y productividad de los predios.
3. Las personas de escasos recursos, no cuentan con posibilidades económicas de obtener la posesión de una porción de terreno, otorgada por la Oficina Encargada del Control de Áreas de Reserva del Estado de Guatemala, porque actualmente se otorgan a personas con recursos económicos que las consideran como áreas recreativas.
4. No existe una política estatal a favor de las personas de escasos recursos, que promuevan el arrendamiento en áreas consideradas de reserva del Estado, así como desconocimiento de la existencia de la



Oficina Encargada del Control de Áreas de Reserva del Estado de
Guatemala, mejor conocida como OCRET.



RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala debe promover el arrendamiento de áreas de reserva de la nación, con el fin de impulsar una política de desarrollo humano y social a favor de las familias de escasos recursos, logrando el desarrollo económico de este sector de la población.
2. La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado debe realizar un estudio socioeconómico de los solicitantes de arrendamiento de áreas estatales, previo a la adjudicación del bien inmueble, beneficiando a las personas que realmente no cuenten con recursos económicos, para optar a los mismos.
3. El Estado de Guatemala debe impulsar la adjudicación y administración de bienes del Estado, en aquellos guatemaltecos que buscan una vivienda o actividad económica; y así evitar la emigración a centros urbanos, impulsando actividades comerciales entre los arrendatarios.
4. El Organismo Legislativo debe regular un procedimiento ágil, desprovisto de mayores formalismos para los arrendatarios nacionales de bienes ubicados en áreas de reserva estatal, con el fin de promover el desarrollo local del territorio nacional.



BIBLIOGRAFÍA



- BIELSA, Rafael. **Derecho administrativo**. Ed. 4ª. t. 1. Buenos Aires, Argentina; Ed. Argentina S.A. 1947.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires Argentina; Ed. Heliasa S.R.L. 1979.
- CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo**. Guatemala; Ed. En prensa. 1995.
- CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo, **Derecho administrativo II**, Ed. en prensa, Guatemala, 1995.
- CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario, **Derecho administrativo guatemalteco**, Editorial impresiones gráficas, Guatemala. 2004.
- MEZA DUARTE, Erick. **Introducción al estudio del derecho administrativo**. Ed. Impresiones gráficas. Guatemala 1998.
- MICROSOFT, **Enciclopedia Encarta**. Microsoft Corporation. Cd. Room. 2006.
- MONTANO, Agustín. **Manual de administración pública**, México D.F.; Ed. Litográfica Travera, S.A.1987.
- MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA, **Diccionario municipal**. Cd. Room. 2005.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. México, D.F. Ed. Heliasta. 1981.



Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Municipal. Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2002

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

Decreto 2144. Del presidente de la República de Guatemala, establece la fijación del plazo para formalizar el contrato de arrendamiento, 26 de septiembre de 1938.

Decreto 2369. Del presidente de la República de Guatemala, establece que se podrá otorgar contrato de arrendamiento solo a guatemaltecos, 1940.

Decreto 35-73. Del Congreso de la República, Ley Reguladora de las Reservas de la Nación, 1973.

Decreto 126-97. Del Congreso de la República, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, 1997.

Acuerdo Gubernativo. Reglamento de la Oficina Encargada del Control de las Reservas de la Nación (OCREN), 1974.

Decreto 483-92. Del Congreso de la República de Guatemala. Ley Agraria, 1992.