



Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ingeniería
Escuela de Ingeniería Civil

**GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS DE
GABINETE, PREVIO A REALIZAR ACTIVIDADES
CATASTRALES SEGÚN LA LEY DEL RIC.**

Norman Alejandro Martínez Antón

Asesorado por el Ing. Landelino Ramírez Peña

Guatemala, mayo de 2007

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE INGENIERÍA

**GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS DE
GABINETE, PREVIO A REALIZAR ACTIVIDADES
CATASTRALES SEGÚN LA LEY DEL RIC.**

TRABAJO DE GRADUACIÓN

PRESENTADO A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE INGENIERÍA
POR

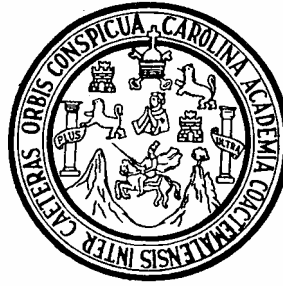
NORMAN ALEJANDRO MARTÍNEZ ANTÓN

ASESORADO POR EL ING. LANDELINO RAMIREZ PEÑA
AL CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

INGENIERO CIVIL

GUATEMALA, MAYO DE 2007

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE INGENIERÍA



NÓMINA DE JUNTA DIRECTIVA

DECANO:	Ing. Murphy Olympo Paiz Recinos
VOCAL I:	Inga. Glenda Patricia García Soria
VOCAL II:	Inga. Alba Maritza Guerrero de López
VOCAL III:	Ing. Miguel Ángel Dávila Calderón
VOCAL IV:	Br. Kenneth Issur Estrada Ruiz
VOCAL V:	Br. Elisa Yazminda Vides Leiva
SECRETARIA:	Inga. Marcia Ivónne Véliz Vargas

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN GENERAL PRIVADO

DECANO:	Ing. Murphy Olympo Paiz Recinos
EXAMINADOR:	Ing. Oswaldo Romeo Escobar Álvarez
EXAMINADOR:	Ing. Sergio Vinicio Castañeda Lemus
EXAMINADOR:	Ing. Rafael Enrique Morales Ochoa
SECRETARIA:	Inga. Marcia Ivónne Véliz Vargas

HONORABLE TRIBUNAL EXAMINADOR

Cumpliendo con los preceptos que establece la ley de la Universidad de San Carlos de Guatemala, presento a su consideración mi trabajo de graduación titulado:

**GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS DE
GABINETE, PREVIO A REALIZAR ACTIVIDADES
CATASTRALES SEGÚN LA LEY DEL RIC,**

tema que me fuera asignado por la Dirección de la Escuela de Ingeniería Civil, el 25 de agosto de 2006.

Norman Alejandro Martínez Antón

ACTO QUE DEDICO A:

Dios	Por ser mi guía y mi fuerza para llegar a esta meta.
Mis padres	Víctor Manuel Martínez, especialmente a mi madre Julia Esther Antón de Martínez que Dios la tenga en el cielo, por la herencia mas grande que me ha dado “ Mi estudio”.
Mi esposa	Irma Yolanda Ruano de Martínez, por ser la compañera que Dios me ha regalado y gracias por tu constante apoyo.
Mis hijos	Javier Alejandro y Jonathan Enrique, por ser mi razón de ser.
Mis hermanos	Ana Reina, Jessica, Víctor Amir, Surama y Sergio David; gracias infinitas a Dios por ser mi familia.
Mis cuñados	Celvin, Geovany, Lucky, Amilcar, Mariela, Sandra, Janeth, Raquel y Daniel, por todo su apoyo.
Mis sobrinos	Alejandra, Fernando, Josué, Juleise, Amir, Marlon, Jorge Mario, Andrea, por ser el futuro de la familia.
Mis abuelos	En especial a mi abuelo Enrique Antón, por ser quien me motivo a ser un ingeniero, que Dios lo tenga en el cielo.
Mis suegros	Por su apoyo moral.

AGRADECIMIENTOS A:

Iglesia de Cristo Internacional	Por ser la guía espiritual en estos años.
La Facultad de Ingeniería	Por permitirme culminar mis estudios y realizarme como profesional.
Mis amigos(as)	Por su gran apoyo moral.
Mis compañeros de la Secretaría de Asuntos Agrarios	Por su constante apoyo y ánimo
Los ingenieros Landelino Ramírez, Raúl López, Julio Rosales	Por su asesoría en la realización de este trabajo.
Las Licenciadas Mariel Aguilar Claudia Villagran e Ingeniera Columba Sagastume.	Por el apoyo brindado en estos años.

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	VII
GLOSARIO	IX
RESUMEN	XVII
OBJETIVOS	XIX
INTRODUCCIÓN	XXI
1. CONCEPTOS GENERALES DE CATASTRO	
1.1 Historia del catastro (Marco Histórico)	1
1.2 El modelo catastral Guatemalteco	2
1.3 Antecedentes del catastro	3
1.3.1 Antiguos	3
1.3.2 Modernos	4
1.3.2.1 El primer catastro moderno	4
1.3.2.2 Comisión nacional de reforma registral	4
1.3.2.3 Acuerdos de Paz	4
1.3.2.4 Hacen catastro	5
1.4 Elementos técnico conceptuales	5
1.4.1 Definición de catastro	5
1.5 Finalidad esencial del catastro	5
1.6 Características generales	6
1.7 Funciones del catastro	7
1.7.1 Otras funciones del catastro	7
1.8 Condiciones para la constitución del catastro	7
1.8.1 Como institución	7
1.8.2 Como proceso	8
1.8.3 Como registro	8
1.9 Elementos que caracterizan al catastro guatemalteco	8
1.9.1 Elementos institucionales (Problemas)	8

1.9.2	Elementos institucionales (Avances)	9
1.10	Registro de información catastral	9
1.10.1	Proceso catastral	10
1.10.2	Comunicación social	10
1.10.3	Diagnóstico Registral	10
1.10.4	Levantamiento de información catastral	11
1.10.5	Levantamiento catastral en áreas de población	12
1.10.6	Análisis de información catastral	13
1.10.7	Análisis e Investigación jurídicas	13
1.10.8	Resolución del predio catastrado regular	13
1.10.9	Resolución del predio catastrado irregular	14
1.11	Tipología de predios catastrados irregulares	14
1.12	Exposición publica	15
1.13	Declaración de zona catastrada	16
1.14	Solución conciliatoria	16
1.15	Representación y codificación catastral	16
1.16	Base de datos	16
2.	FUENTES DE CONSULTA DOCUMENTALES	19
2.1	Archivo General de Centro América	20
2.1.1	Edificio del Archivo General de Centro América	21
2.2	El sistema de clasificación de documentos	23
2.3	Salas de consulta	25
2.3.1	Sala de Investigadores	25
2.3.2	Mapoteca	25
2.3.3	Certificaciones	25
2.3.4	Fondos documentales	26
2.3.5	Hemeroteca	26
2.3.6	Biblioteca	27
2.4	Procedimientos a seguir en la investigación	28
2.4.1	Estructura de un expediente de medida	28
2.4.2	Normas de consulta en la sala de investigadores	30

2.5	Información General del Instituto Geográfico	31
2.6	Documentos de consulta	32
2.6.1	Clases de Mapas	32
2.6.1.1	Mapas Planimetricos	32
2.6.2	Mapas Topográficos	32
2.6.3	Mapas temáticos de uso especial	33
2.7	Interpretación de mapas	34
2.7.1	Nombre del país	34
2.7.2	Nombre de la hoja	35
2.7.3	Edición de la Hoja	35
2.7.4	Referencia del Mapa	36
2.7.5	Índice de Cuadrángulos serie Centro Americana	37
2.7.6	Coordenadas Geográficas y UTM	37
2.7.6.1	Coordenadas Geográficas	37
2.7.6.2	Coordenadas UTM	38
2.7.7	Índice de Hojas Adyacentes	39
2.7.8	Nombre de la Hoja y País	39
2.7.9	Norte	39
2.7.9.1	Norte Magnético	39
2.7.9.2	Norte de Cuadrícula	40
2.7.9.3	Norte Verdadero	40
2.7.10	Escala	40
2.7.11	Curvas de Nivel	42
2.7.12	Proyección Transversa de Mercator	42
2.7.13	Avisos	43
2.7.14	Fecha de Edición	43
2.7.15	Nombre de la Institución	43
2.7.16	Referencias de elaboración de un mapa	43
2.7.17	Colores en el Mapa	44

3. REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

3.1	Información general del Registro de la Propiedad	47
3.2	Necesidad del Catastro desde la perspectiva del Registro	48
3.3	Efectos para el Registro por falta de Catastro	50
3.4	Consecuencia para el Registro de la implementación del catastro	52
3.4.1.1	Certeza y actualización de la información Registral	52
3.5	Beneficios para el Registro de la implementación del catastro	53
3.5.1.1	Problemas en el Registro y ausencia de catastro	53
3.6	Desconocimiento del estado de sus propiedades	54
3.7	Fuentes documentales en el Registro de la Propiedad	54
3.7.1	Libro de Inscripción o libro Mayor	55
3.7.2	Libro Diario	56
3.7.3	Libro de Duplicados	56
3.7.4	Diario Especial	57
3.7.5	Diario General	57
3.7.6	Libros Electrónicos	57
3.8	Datos mas importantes a recabar en una investigación	58
3.8.1	Oficina de Registro	58
3.8.2	Denominación y Ubicación	58
3.8.3	Jurisdicción	59
3.8.4	Jurisdicción Municipal	59
3.8.5	Identificación Registral	59
3.8.5.1	Número de Finca	59
3.8.5.2	Número de Folio	60
3.8.5.3	Número de Libro	60
3.8.5.4	Pases a	61
3.8.5.5	Cancelación	61
3.8.5.6	Por qué su área pasa a formar otra finca	61
3.8.5.7	Por qué ya no tiene disponible mas área registral	61

	3.8.5.8	Por disposición Judicial	62
3.8.6		Área Registrada	62
	3.8.6.1	Área Registrada Original	62
	3.8.6.2	Área convertida por el Registro	62
			63
3.8.7		Origen	63
	3.8.7.1	Fincas que tienen su origen en una desmembración	63
	3.8.7.2	Fincas que tienen su origen en un acto de formación	63
	3.8.7.3	Fincas formadas por unificación	64
	3.8.7.4	Fincas formadas por un título supletorio	64
	3.8.7.5	Fincas formadas por adjudicación	64
	3.8.7.6	Fincas formadas por otro motivo no descrito	64
3.9		Colindancias	65
3.10		Derechos reales de Servidumbre y Usufructo	65
	3.10.1	Servidumbre	65
	3.10.2	Usufructo	65
3.11		Tracto Sucesivo Registral	66
3.12		Asiento	66
3.13		Duplicado	66
3.14		Copia Electrónica	67
3.15		Plano	67
3.16		Desmembraciones	68
3.17		Conversión del Sistema Métrico Decimal	68

4. EJEMPLO DE UN ESTUDIO TÉCNICO DE GABINETE

4.1	Introducción	69
4.2	Estructura de un estudio técnico de Gabinete	69
4.3	Antecedentes	70
4.4	Objetivos	72

4.5	Metodología	73
4.6	Investigación Registro de la Propiedad	74
4.7	Investigación Documental, Archivo	82
4.8	Análisis	85
4.9	Conclusiones del Estudio Técnico de Gabinete	98
	CONCLUSIONES	101
	RECOMENDACIONES	103
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	105
	BIBLIOGRAFÍA	107
	APÉNDICES	109

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

FIGURAS

1	Fotografía de equipo utilizado para realizar un levantamiento Catastral.	17
2	Fotografía del personal del Archivo General de Centro América, clasificando documentos.	24
3	Portada de un expediente de medida de la sección De tierras del Archivo General de Centro América.	29
4	Gráfica que muestra un mosaico de 4 hojas cartográficas Del Instituto Geográfico Nacional.	36
5	Flujograma de la finca El Pellan	86
6	Flujograma de finca Anexo a la finca El Pellan	97
7	Plano del mosaico catastral de la finca El Pellan	111

GLOSARIO

Actualización catastral: Actividad periódica de orden técnico para modernizar procedimientos y actualizar tecnología aplicada a la investigación de los datos de los predios y de su proceso gráfico descriptivo.

Aerotriangulación: Es el proceso fotogramétrico que permite trasladar coordenadas de puntos terrestres a los modelos estereoscópicos de una faja o bloque de fotografías, con poca información de campo, aprovechando las relaciones geométricas existentes entre fotografías aéreas consecutivas.

Análisis catastral: Es una fase del establecimiento catastral, en la cual se realiza el estudio y la comparación de los datos obtenidos en el levantamiento Catastral e investigación de Derechos Reales realizada en el Registro General de la Propiedad y cualquier otra fuente de información, a efecto de verificar coincidencias o diferencias entre las mismas.

Área de un predio: Es la extensión de terreno de un predio expresada en unidades de medida del sistema métrico decimal, delimitada por linderos.

- Acimut:** Es la Dirección de una línea con origen norte, en el sentido del movimiento de las agujas del reloj.
- Cartografía:** Es el arte y la ciencia de representar gráficamente, por medio de cartas geográficas y mapas, la superficie terrestre y sus características físicas a una escala determinada y el marco de una proyección cero.
- Catastro Nacional:** Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional.
- Certificación catastral:** Es el documento expedido por el Registro de Información Catastral, que contiene información sobre un predio catastrado.
- Código de clasificación:** Es un número de clasificación catastral único y es utilizado por el Registro de información catastral, para identificar e individualizar cada predio objeto de establecimiento y mantenimiento catastrales dentro de una zona catastral en la República de Guatemala. Es único e irrepetible, conformado por once dígitos que obedecen la división político administrativa del país, representando en su orden departamento, municipio, polígono catastral y número de predio.
- Compraventa:** Acto voluntario o contrato notarial por el cual una de las partes, el propietario, se obliga a transferir

en propiedad todo o una fracción del predio de su propiedad a otra persona

Coordenadas: Valores numéricos que determinan la posición de cualquier punto en un sistema de referencia

Coordenadas

Geográficas: Representan posiciones que están formadas por la intersección de un meridiano con un paralelo, cada coordenada tiene dos valores, uno de latitud y otro de longitud expresados en grados, minutos y segundos.

Coordenadas GTM: (Guatemala Transversar de Mercator): Coordenadas basadas en el sistema Transversa de Mercator para la zona 15.5 definida por IGN, con factor de escala en MC= 0.9998.

Declinación magnética: Es el ángulo formado entre las direcciones Norte-Astronómica y Norte-Magnética. Cada lugar de la tierra, tiene su declinación, que puede ser hacia el Este o hacia el Oeste, según se desvíe la punta Norte.

Derecho Real: Es la potestad personal sobre un bien objeto del Derecho que puede hacerse valer frente a todas las personas.

Desmembración: Acto voluntario por el cual una persona individual o jurídica dispone fraccionar o vender parte del predio (finca), que pasa a formar uno nuevo.

- Diario especial:** Es el libro que sustituyó en algún momento a los libros mayores o de inscripciones en el Registro General de la Propiedad, por la escasez de estos, en el cual se operaron inscripciones de los derechos reales de las fincas inscritas. Las operaciones efectuadas en estos libros debieron ser trasladadas de oficio a los libros mayores o de inscripciones, pero al no hacerse, dichas inscripciones se encuentran vigentes
- Escala:** Es la razón de ampliación o reducción que existe entre las dimensiones de un objeto natural o artificial con sus correspondientes medidas en una representación gráfica de dicho objeto.
- Estación total:** Es una combinación de teodolito electrónico, distanciómetro y recolector de datos, con el cual pueden obtenerse coordenadas (x,y,z) de un punto, medir distancias, direcciones y hacer replanteos.
- Establecimiento**
- Catastral:** Conjunto de actividades de tipo técnico, legal y administrativo, organizadas para la obtención de la información física, descriptiva y legal de los predios del territorio nacional.
- Fase de precampo:** Conjunto de actividades de planificación y organización del trabajo catastral, previo al levantamiento de campo.

- Finca:** Es la unidad registral inscrita en un folio real de los documentos físicos o digitales del Registro General de la Propiedad y es el nombre con el que se le conoce a un inmueble, el cual identifica una o varias porciones de terreno, que pertenece a uno o varios propietarios.
- Finca matriz:** Finca original que da origen a otras, ya sea por desmembración o unificación.
- Fotografía aérea:** Elemento básico del proceso fotogramétrico. Es la imagen de la superficie de la tierra tomada usualmente con una cámara calibrada desde un avión.
- Fotogrametría:.** Es la disciplina que, a través de tecnología especial, permite obtener información métrica confiable de objetos físicos y de su ambiente a través de procesos de registro, medida e interpretación de imágenes fotográficas.
- Geodesia :** Es la ciencia que tiene relación con la medida y la descripción matemática del tamaño y de la forma de la tierra y sus campos gravitatorios. La geodesia también incluye los levantamientos topográficos de la tierra para determinar las posiciones y elevaciones de puntos en los cuales deben tenerse en cuenta el tamaño y la forma de la misma.
- GPS :** Es un sistema basado en una constelación de 24 satélites distribuidos en seis planos orbitales

sobre la superficie terrestre y que permite posicionar puntos sobre la superficie del globo terráqueo.

Latitud: Distancia angular, medida del centro de la tierra en una dirección de Norte a Sur, a través de 90° y designada N o S para indicar la dirección de la medición a partir de cero grados en el Ecuador.

Levantamiento

Catastral: Fase del establecimiento catastral, en la cual se obtienen en campo los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores y tenedores. Es el reflejo fiel de la realidad encontrada en la zona catastral.

Libro mayor

o libro electrónico: Son los libros del Registro General de la Propiedad, en donde se realizan las inscripciones de los Derechos Reales sobre los bienes inmuebles bajo el régimen de Folio Real.

Longitud: Es la distancia angular, desde el primer meridiano (Greenwich) y el meridiano de cualquier punto en la Tierra, medida hacia el Oeste o hacia el Este, desde el primer meridiano a través de 180° y designada Este u Oeste.

Mapa: Es una representación grafica convencional de la superficie terrestre vista desde arriba, a la que se le agregan nombres para la identificación de los detalles más importantes.

- Mapa catastral:** Es la representación gráfica de los datos físicos de los predios (linderos y código de clasificación catastral) que conforman, parcial o totalmente, una zona o polígono catastral.
- Mapa catastral digital:** Es un producto magnético parcial o final del catastro donde aparecen impresos los linderos de los predios de un área catastrada, el cual es almacenado en medio electromagnético
- Modelo catastral**
- Guatemalteco:** Es el flujo de actividades necesarias para la realización de proceso catastral.
- Mojón:** Es el punto o esquinero común a dos o más predios, cuya materialización o construcción puede ser natural o artificial. Es la representación física de un vértice.
- Número de registro:** Es el código que identifica los derechos reales de un bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad. Es integrado por un número de finca, folio y libro de un departamento de la República
- Ortofoto:** Se deriva de una fotografía de perspectiva central convencional a la que, por medio de una rectificación diferencial, se le han eliminado los desplazamientos de la imagen causados por la inclinación de la cámara al momento de la toma de la fotografía y las diferencias de relieve del

terreno. La Ortofoto tiene las características métricas de un mapa y la riqueza informática de la foto aérea original, al ser una representación ortogonal del terreno.

Plano catastral: Producto catastral parcial o final que contiene la representación gráfica de un predio con información de sus medidas físicas, datos de colindantes y del titular catastral.

Polígono catastral: Es la extensión geográfica ubicada dentro de un municipio conformada por uno o más predios, su definición está en función de facilitar el proceso de levantamiento y mantenimiento catastrales. El límite del polígono catastral coincidirá siempre con límites de predios.

Propietario: Es la persona individual o jurídica que ejerce sobre un predio todas las facultades inherentes al dominio, garantizando su derecho mediante su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

RESUMEN

Las actividades catastrales a desarrollar contenidas en la Ley del Registro de Información Catastral (RIC) en general son de suma importancia, debido a que las mismas permitirán obtener la información física y descriptiva de cualquier predio del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y regístrales. Dichas actividades se deben desarrollar básicamente en dos etapas, siendo la primera la que se detalla en el presente trabajo de graduación, que consiste en un estudio previo que conlleva hacer un trabajo de tipo investigativo, con el cual se podrá determinar cuál es la ubicación más probable del predio en estudio, los predios colindantes y sus respectivos registros, los planos o mapas con que fueron inscritas ya sea de fecha reciente o en algunos casos de fechas antiguas, lo que conlleva a realizar una investigación de tipo técnico-histórica en el Archivo General de Centro América, para luego proceder a la elaboración de un mosaico catastral que permita visualizar en forma gráfica el trabajo a desarrollar y en segunda instancia, los levantamientos catastrales en campo de los predios previamente estudiados.

El presente trabajo de graduación pretende dar solución al problema planteado en primera instancia y, así poder ser una herramienta valiosa para técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura lo que le ahorrara tiempo, recursos y posibles dificultades en campo, ya que será una luz en el desarrollo de la realización del trabajo efectuado evitando de esta manera posibles conflictos de tierras.

OBJETIVOS

General

Ser una guía útil para el ingeniero civil y/o cualquier profesional que se dedique a realizar trabajos de catastro, según los parámetros establecidos en la Ley de Registro de información Catastral (RIC) que le permitirá tener las herramientas necesarias para elaborar un trabajo de gabinete profesional previo a la realización en campo de los levantamientos catastrales.

Específicos

1. Presentar la forma en que se deben realizar las investigaciones de tipo técnico en el Archivo General de Centro América, Registro de la propiedad de Inmueble, Instituto Geográfico Nacional y otras fuentes relacionadas con la tenencia de la tierra y la forma en la que se componen cada una de ellas.
2. Analizar la información recabada en cada una de las fuentes consultadas y tener el criterio técnico para interpretar los resultados de las mismas.
3. Desarrollar ejemplos del desarrollo de los resultados consultados, por medio de la elaboración de un estudio técnico de gabinete y, presentarlos en forma gráfica, por medio de un mosaico catastral que permitirá visualizar de una manera gráfica la situación documental de los predios estudiados antes de hacer el levantamiento catastral en campo.

INTRODUCCIÓN

La falta de un Catastro funcional en Guatemala ha originado diversos conflictos de tierras que tienen su origen en la imprecisión descriptiva de la ubicación espacial de los bienes inmuebles territoriales en sus inscripciones registrales. Debido a que recientemente fue aprobada la Ley del Registro de Información Catastral por medio del Decreto 41-2005, en la cual su función principal será desarrollar las acciones y procedimientos catastrales de tipo Técnico-Jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional. Aunado a esto actualmente no se cuenta con una guía que especifique la manera y la forma en que se debe realizar un estudio técnico de gabinete previo a desarrollar cualquier actividad catastral como lo describe el Artículo 28 de dicha ley.

Con base a lo anterior el presente trabajo de graduación, pretende ser una guía de tipo investigativo previo a desarrollar las actividades catastrales en campo, la cual especifica la manera en que se deben realizar las investigaciones del derecho real de la propiedad y los datos físicos de las fincas a ser catastradas en instancias tales como el Registro General de la Propiedad, Archivo General de Centro América, Instituto Geográfico Nacional y cualquier otro archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra, definiendo a la vez la estructura que debe llevar un estudio técnico de gabinete, el cual será una herramienta de gran utilidad a los ingenieros civiles y/o cualquier otro profesional dedicado a trabajos de agrimensura y que se dedicaran a realizar operaciones catastrales según la ley anteriormente descrita.

1. CONCEPTOS GENERALES DE CATASTRO

1.1 Historia del Catastro (Marco Histórico)

El documento catastral más antiguo que ha sido descubierto, es una tabla caldea encontrada en Asia, que da el plano y la descripción del territorio de la ciudad de Dungal, hacia el año 4,000 A.C. Los egipcios establecieron un Catastro de uso Jurídico para conocer y restablecer los límites después de las inundaciones del Nilo. Constantino, Emperador Romano estableció un Catastro para garantizar la propiedad (Tipo Jurídico), Alejandro Magno, censaba y medía las tierras conquistadas. Julio Cesar ordenaba el censo para el pago de tributos.

La madurez política de los estados se refleja por una recaudación equitativa del impuesto predial y para ello se intenta una descripción geométrica del suelo. El primer sistema de identificación predial utilizado consistió en describir el perímetro del objeto con la ayuda de los elementos materiales que se encontraban en la superficie terrestre y esa individualización plasmarla en una escritura. La individualización de la propiedad ha variado según las concepciones ideológicas sobre la posesión del suelo. Pasando por lo religioso, por la razón del trabajo al llegar a la función social de la propiedad. La división de la propiedad, obligo a la creación de un método de seguridad generando un registro y un responsable de este método y de las anotaciones, el cual se cree que data de la edad media.

Algunas instituciones del estado guatemalteco han hecho catastro en el tiempo. Se anotan que algunas de ellas que operaron de 1970 hacia adelante, sin que esto signifique que los estudios que pudieran haberse hecho antes de ese año, no tengan interés técnico.

1.2 El modelo catastral guatemalteco

Con la emisión de los Decretos 17-51 y 32-74 en el año de 1974, fue creado el Proyecto de Mapeo Tributario, financiado a través de los convenios de AID-520-L014 Y AID-520-L023, que establecían que una Unidad Técnica con el mismo nombre era la responsable de levantar Catastro Inmobiliario con fines Fiscales.

El Proyecto de mapeo tributario, fue concebido como un proyecto técnico que proporcionaría la base del valor de la tierra, haciendo uso de la base gráfica y descriptiva existente de los inmuebles de la República, cuya principal aplicación sería en materia fiscal. La base gráfica y descriptiva, se refería al producto final de un proceso catastral de tipo múltiple, que en esa época estaba obteniendo el Instituto Geográfico Nacional. La base del Valor de la Tierra, se refería al valor por metro cuadrado de este valioso elemento, determinado a través de estudios de valoración catastral, con el auxilio de la base catastral, lo que complementaba el material y los procedimientos que permitirían cumplir los objetivos.

El Instituto Geográfico Nacional logra levantamientos catastrales en el área urbana y rural durante el período de 1967 a 1982, dentro de un marco integral y proyectado para usos varios. El proyecto de catastro Integral ejecutado por el IGN, Completo aproximadamente 2,000.000 hectáreas en el área rural de la costa sur y la faja volcánica, produciendo mapas a escala 1:10,000. Además se lograron levantar varios núcleos poblados, dentro de ellos Quetzaltenango, El Progreso, Escuintla, Retahuleu.

Mapeo tributario finaliza sus funciones el 31 de Diciembre de 1978 y se crea la Dirección de Catastro y Avaluos de Bienes Inmuebles, por Acuerdo Gubernativo del 28 de Diciembre de 1978, como una dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, encargada del establecimiento y

mantenimiento del catastro nacional, así como establecer un sistema de valuación uniforme y determinar el valor fiscal de los inmuebles para bienes impositivos.

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles, mantuvo sus estudios con el apoyo del Instituto Geográfico Nacional, pero debido a la falta de recursos, los estudios en la actualidad se han reducido a áreas puntuales, con resultados incipientes de carácter catastral, que no han permitido ampliar el cubrimiento de la década de los setenta, ni dar un adecuado mantenimiento a lo existente.

Otra institución que ha realizado algunos estudios de tipo catastral es la Municipalidad de Guatemala, dentro del área metropolitana, que han permitido formar un registro Mobiliario, para el uso de la planificación y desarrollo urbanístico hasta llegar a la actualidad aplicando el Impuesto único de Inmuebles. Otras instituciones, como la oficina de Áreas de Reserva de la Nación (OCRET) y el Instituto de Transformación Agraria (INTA), han venido realizando desde hace muchos años, alguna labor catastral por sus propios fines.

1.3 Antecedentes del catastro

1.3.1 Antiguos

1. Primer reordenamiento territorial (Leyes Nuevas): “ Pueblos de Indios”, ejidos, tierras comunales, repartimiento, composición.
(Alrededor del periodo de la época colonial)
2. Catastro por departamentos (año de 1973)
3. Segundo reordenamiento Territorial (Año de 1979)
 - Escuela de Agrimensura
 - Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno
 - Oficina de Revisión de Medidas
 - Redención del censo enfiteúatico
 - Título y registro de la fincas de Agroexportacion

- Registro de la Propiedad

1.3.2 Modernos

1.3.2.1 El primer catastro Moderno (Instituto Geográfico Militar)

- 1968-1978 se catastró una franja de 33,000 kms cuadrados en la Costa Sur, por parte del IGN.
- Estaba orientado al campo fiscal (Programa Nacional de Mapeo Tributario)
- Tenían también funciones catastrales
- Instituto de Transformación Agraria (1962)
- Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (1970)
- Oficinas de Áreas de Reserva de la Nación (1973)
- Dirección de Bienes inmuebles de la Nación (1975)
- Instituto de Fomento Municipal (1983)
- Municipalidades

1.3.2.2 Comisión nacional de reforma registral

(Acuerdo Gubernativo 317-93, 2 de julio de 1993) potestad de coordinar con todas las entidades correspondientes a la organización y funcionamiento de lo que deberá ser el catastro general de la República.

1.3.2.3 Acuerdos de Paz (1996)

- Creación de la Unidad Técnica Jurídica PROTIERRA
- Obtención de financiamiento
- Infraestructura y tecnología
- Recurso Humano Capacitado
- Proyectos Piloto

1.3.2.4 1997-2005 Hacen catastro

- Unidad Técnico Jurídica (UTJ) a nivel nacional
- Municipalidades (Municipalidades de Guatemala, Villa Nueva, Quetzaltenango, etc)
- Proyectos y empresas Privadas (Peten)

1.4 Elementos técnicos conceptuales

1.4.1 Definiciones de Catastro

Es un sistema de información territorial parcelario y actualizado que registra la propiedad territorial que incluye una descripción geométrica de las parcelas vinculadas a la naturaleza de los derechos reales, con su correspondiente propietario, control de dicha propiedad territorial y a menudo también registra el valor de la parcela y sus mejoras. Puede establecerse con fines fiscales, jurídicos de manejo de la tierra y con el control del uso de la tierra, permitiendo el desarrollo sustentable y la mejora del medio ambiente, puede estar diseñado de diferentes maneras, según el origen, historia y desarrollo rural cultural de la región o país.

Es el proceso social, jurídico y técnico, en el marco de un sistema coordinado con el Registro de la propiedad, desarrollado por una institución pública, destinado a obtener y mantener la información legal y física de los predios de un territorio determinado, orientado a otorgar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra y constituir un instrumento para el desarrollo sostenible, poniendo la información a disposición de múltiples fines.

1.5 Finalidad esencial del catastro

- Jurídica: Seguridad Jurídica
- Fiscal: Valuación y Política Tributaria
- Planificación y Administración territorial

- Desarrollo sostenible y protección del medio ambiente por medio de aplicación de proceso de Administración de Tierras.

1.6 Características Generales

- Es un proceso, una institución y un Registro a la vez
- Requiere de legislación, normas técnicas, ciencias y tecnología de soporte, recurso humano, recursos financieros, infraestructura de apoyo interinstitucional y participación social.
- Debe diseñarse según un sistema de información territorial (geográfica, geométrica, registral y jurídica)
- El proceso técnico se desarrolla normalmente en tres fases: Establecimiento, mantenimiento y actualización.
- Se basa en la red geodesica mundial, pero en cada país se debe contar con una red geodesica de primer orden y una red geodesica de apoyo catastral.
- Debe utilizar el método directo o indirecto o ambos a la vez para obtener la información territorial.
- Su función operativa principal es el de proveer información todos los usuarios.
- Normalmente es una institución del Estado, centralizada o descentralizada, que además puede servirse de empresas privadas por la vía de la contratación.
- Regularmente es financiado por el estado, cosa que no debe ser, en su proceso de conformación institucional y en el establecimiento catastral, en las demás etapas, es autofinanciable.

1.7 Funciones del catastro

Son funciones del catastro las siguientes:

- Levantamientos catastrales (definición, identificación, demarcación, medida y cartografía)
- Registro de Mensura (Análisis de la información, anotación en libros o entrada al sistema electrónico y mapas catastrales).
- Administración de base de datos
- Proveer información para todos usuarios
- Establecer, Mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la ley de Registro de Información Catastral.
- Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los analisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para el efecto.

1.8 Condiciones para la constitución del Catastro

1.8.1 Como institución

- Voluntad política
- Recursos Humanos especializados
- Recursos Económicos
- Coordinación Interinstitucional con el Registro de la Propiedad de Inmueble y el Instituto Geográfico Nacional.
- Infraestructura
- Tecnología

1.8.2 Como proceso

- Red Geodesica de apoyo catastral
- Diagnósticos registrales
- Productos Fotogrametricos
- Proyección cartográfica local
- Selección y declaratorias de zonas en proceso catastral
- Definición en el método catastral
- Definición de unidad de Registro
- Código de clasificación catastral

1.8.3 Como registro:

- Establecimiento catastral
- Mantenimiento catastral
- Actualización catastral

1.9 Elementos que caracterizan al catastro guatemalteco:

1.9.1 Elementos institucionales (Problemas del pasado cercano)

- Poca Voluntad Política del Estado
- Debilidad Institucional
- Visión Parcial sobre la finalidad del Catastro
- Se piensa como un proyecto catastro- registro, desprendido de procesos de cambio estructural.
- Se ve como una oportunidad de obtener recursos financieros de la cooperación y no como un verdadero instrumento de desarrollo integral.
- Se concibe con una institucionalidad centralizada, bajo el control total del gobierno de turno

- Se ve como proyecto de gobierno y de funcionarios, no como proyecto de Estado.

1.9.2 Elementos institucionales (Avances)

- Se concibe como institución, proceso y registro a la vez, aunque con fuerte tendencia al predominio institucional.
- Cuenta con infraestructura y tecnología básica, aunque todavía no esta desplegado en todo el país.
- Cuenta con recurso humano especializado, formado y en proceso de especialización.
- Se ha integrado un sistema de información territorial mínimo.
- Se ha recogido experiencia catastral a través de proyectos piloto
- Se ha logrado un alto nivel de coordinación con el Registro de la Propiedad de Inmueble.
- Catastro y Registro se plantean como instituciones independientes, pero estrechamente coordinadas.
- Se tiene la visión de una amplia coordinación interinstitucional (Registro General de la Propiedad, Municipalidades, Ministerio De Agricultura, Instituto Nacional de Bosques, Comisión Nacional de Áreas Protegidas, Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, Fondo de Tierras y Secretaria de Asuntos Agrarios de la Presidencia.
- Se constituye en un proveedor confiable de información.

1.10 Registro de información catastral (RIC)

Debido a que recientemente fue aprobada la Ley del Registro de Información Catastral por medio del Decreto 41-2005, en la cual su función principal será desarrollar las acciones y procedimientos catastrales de tipo

Técnico-Jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional.

En Guatemala el RIC es el encargado de realizar el Catastro nacional, ésta institución fue creada a raíz de los acuerdos de paz siendo su objetivo fundamental, tener un país con seguridad jurídica sobre el uso y tenencia de la tierra, sin embargo tiene muchas aplicaciones más.

Para hacer catastro se necesita personal técnico altamente capacitado y equipo tecnológico avanzado, pero sobre todo la participación ciudadana, por lo que los beneficios del catastro son los siguientes:

- Contribuye con la certeza jurídica de la tenencia de la tierra.
- Proporciona medidas exactas y únicas de los predios o terrenos.

Es la base para la planificación de proyectos de desarrollo.

1.10.1 Proceso catastral

El proceso para el establecimiento catastral será el siguiente:

1.10.2 Comunicación social

Previo al establecimiento catastral, el Catastro Nacional, en coordinación con autoridades tradicionales y comunitarias, diseñará y realizará un proceso de comunicación y difusión por diferentes medios y en los idiomas que se hablen en dicha zona.

Para ese efecto se considerarán los aspectos culturales, antropológicos, sociológicos, y todos aquellos que sean importantes para comunicar y difundir el proceso de establecimiento del catastro. El proceso de comunicación social deberá continuar durante la ejecución de la fase de

establecimiento catastral y posterior a la misma, para contar con la cooperación y participación de la población.

1.10.3 Diagnóstico registral

El Catastro Nacional realiza la investigación de derechos sobre los predios y sus datos físicos, en cualquiera de los archivos de información que posee el Registro de la Propiedad, así como también en cualquier otro archivo o registro público, que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra. El Registro de la Propiedad y cualquier otra institución que posee archivos públicos ofrecen al Catastro Nacional acceso gratuito a sus archivos para el cumplimiento de sus funciones. Con la información recabada el Catastro Nacional formula el diagnóstico sobre la tenencia de la tierra, el cual sirve para las actividades del proceso de establecimiento catastral.

1.10.4 Levantamiento de Información catastral

Los técnicos del Catastro Nacional se presentan a cada uno de los predios de la zona a catastrar, requiriendo a los propietarios, poseedores o tenedores, la información que se describe en la ficha de investigación de campo y la concerniente a vértices o mojones, linderos y áreas del predio que deben identificarse en el material fotográfico o de cualquier otra naturaleza. Por declaración del propietario, poseedor o tenedor la información que se recaba en la fase de levantamiento de información catastral queda señalada en la ficha de investigación de campo.

Una vez recopilada la información se le entrega a cada titular una constancia de predio censado, en la cual se señala su respectivo código catastral.

En los casos en los cuales se manifiesta inconformidad en los linderos y mojones, en el momento en que se realiza el levantamiento de información catastral, el técnico catastral marca en el material cartográfico o de otra

naturaleza, las pretensiones de los colindantes y hace las observaciones que estima necesarias en la ficha de investigación. En los casos en que los interesados solucionen la diferencia posteriormente, deben notificar al Catastro Nacional los cambios acordados para su registro.

Para poder declarar una zona catastrada, se debe señalar la identificación catastral de todos y cada uno de los predios que la integran y su calidad de predio catastrado regular o irregular.

1.10.5 Levantamiento catastral en áreas de población indígena.

Sin excepción, el proceso de levantamiento catastral en áreas donde los predios son propiedad, estén en posesión o tenencia de población indígena, los técnicos del Catastro Nacional, hablan el idioma indígena de la región y en su defecto se auxilia de traductores específicos.

En estas comunidades participan los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes, individualmente considerados o a través de sus juntas directivas y se realizan con el apoyo del Concejo Municipal, los alcaldes auxiliares y las autoridades comunitarias. El proceso se hace constar en el acta de verificación de mojones y linderos, la cual es firmada por los propietarios, poseedores o tenedores, sus colindantes y los representantes acreditados, como constancia de su conformidad o inconformidad.

Los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes pueden, si así lo desean, hacerse acompañar por los asesores que consideran convenientes. Se garantiza a los interesados y a sus asesores el acceso a la información obtenida en cada una de las etapas del proceso de establecimiento catastral.

1.10.6 Análisis de información catastral

El Catastro Nacional efectúa un análisis que permite comparar los datos de la investigación registral con los obtenidos en el levantamiento de información catastral, a efecto de verificar si hay coincidencia o no entre el sujeto y el objeto. El analista catastral elabora un informe circunstanciado por predio, el que remite a la unidad técnica correspondiente.

1.10.7 Análisis e investigación jurídica

La unidad técnica que corresponde, estudia la situación jurídica del objeto y la relación jurídica entre el sujeto y el objeto. Los resultados del análisis catastral y el análisis e investigación jurídica definen la condición de predio catastrado y permiten dictaminar si el mismo es Regular o Irregular.

1.10.8 Resolución de predio catastrado regular

Si los datos del predio y su propietario coinciden, el Director Departamental del Catastro Nacional que corresponde, emite resolución declarándolo predio catastrado regular. Esta resolución es notificada al titular catastral en un plazo que no excede de treinta días, contados a partir de la fecha de la resolución. Luego se notifica al Registro de la Propiedad y en consecuencia la información del predio catastrado regular pasará a formar parte del Sistema Nacional de Información Catastral.

Esta resolución debe contener como mínimo los datos catastrales y registrales que establece el reglamento de la presente ley y es acompañada del plano del predio y la certificación catastral correspondiente.

1.10.9 Resolución de predio catastrado irregular

Si luego de los análisis correspondientes se determina que la información recabada no coincide el Director Departamental del Catastro Nacional que corresponde, emite resolución declarándolo predio catastrado irregular.

Esta resolución es notificada al titular catastral en un plazo que no excede de treinta días a partir de la fecha de la resolución, para que se pronuncie, y en su caso plantee la revisión de lo actuado. Seguidamente se notifica al Registro de la Propiedad para aquellos predios catastrados irregulares que están inscritos, para que haga una inscripción especial que indique la o las irregularidades, sin detener el tráfico inmobiliario. En tanto no se defina la ley de Regularización, los predios catastrados Irregulares, toda la información catastral referente a los mismos será administrada por el Catastro Nacional.

Con la información de cada predio catastrado irregular se conforman expedientes para que en aplicación de la legislación o la ley específica de regularización, se normalice su situación.

1.11 Tipología de predios catastrados irregulares.

Son predios catastrados irregulares, los siguientes:

- a)** Aquéllos, cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
- b)** Los que tengan excesos o defectos respecto al área inscrita en el Registro de la Propiedad.
- c)** Cuando el sujeto de derecho consignado en la inscripción registral no coincida con el poseedor o tenedor de hecho

- d)** Cuando el objeto inscrito en el Registro de la Propiedad, no sea ubicable en campo.
- e)** Cuando al área de la inscripción registral se anteponga la leyenda “más o menos” y la diferencia entre el área real y registral sea mayor al uno por ciento del área definida en el proceso de levantamiento catastral.
- f)** Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.
- g)** Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso de levantamiento catastral o cualquier combinación de las anteriores irregularidades.

1.12 Exposición pública.

Previo a la declaratoria de zona catastrada, los datos recabados durante el proceso de establecimiento catastral, deben ser presentados a la población, a nivel de aldea, con el objeto de hacer del conocimiento público los resultados catastrales.

1.13 Declaratoria de zona catastrada.

Concluido el establecimiento catastral en una zona determinada, La Junta Nacional de Catastro la declara zona catastrada y derivado de ello, los datos contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, únicamente se modifican por las operaciones normales de mantenimiento registro-catastral que practique el Catastro Nacional y el Registro de la Propiedad, tendentes a mantener la exactitud de la información.

Esta declaratoria se difunde ampliamente para conocimiento de la población en general y en particular, para los titulares de los predios comprendidos en la zona catastrada.

1.14 Solución conciliatoria.

En los casos en que conste en el acta de verificación de mojones y linderos, la inconformidad de los titulares de los predios y sus colindantes, el Catastro Nacional después de la fase de análisis catastral, cita a las partes para proponerles una solución conciliatoria. A solicitud de la parte interesada, pueden participar en calidad de mediadores o amigables componedores, las autoridades comunitarias que conozcan del problema y puedan aportar a su solución. Cuando se trate de solucionar controversias entre población indígena, el Catastro Nacional aplica los métodos de resolución propuestos por las partes y que tradicional y culturalmente utilizan. Si existe acuerdo y las partes manifiestan su conformidad, se levanta el acta de resolución y se marca en el material cartográfico los mojones y linderos aceptados. Si no se llega a ningún acuerdo el Catastro Nacional continúa el análisis jurídico y emite Resolución de Predio Catastrado Irregular, para que las partes puedan acudir a los órganos jurisdiccionales correspondientes.

1.15 Representación y codificación catastral.

Tanto en el establecimiento como en el mantenimiento catastral, los predios se representan en planos y las zonas catastrales o conjunto de predios, en mapas. Cada predio tiene su respectivo código de clasificación catastral.

1.16 Base de datos.

Con la información obtenida del proceso catastral se constituye la base de datos del Catastro Nacional que es de naturaleza pública y corresponde a esta institución su mantenimiento y actualización.

Figura 1. Equipo utilizado para realizar un levantamiento catastral.



2. FUENTES DE CONSULTAS DOCUMENTALES

Previo a iniciar la fase de actividades catastrales contenidas en la Ley del Registro de Información Catastral (RIC) , se debe realizar la recopilación de información documental sobre la tenencia de la tierra, en instituciones gubernamentales, no gubernamentales, municipales u otras, que guarden estrecha relación con el tema de la tierra y en lo relativo a aspectos que identifiquen al sujeto, como a los Derechos Reales, la ubicación física de los predios en el territorio nacional, como se enmarca en el artículo 28 de la ley del Registro de Información Catastral (RIC) que literalmente señala "Como una etapa preparatoria para las actividades catastrales y con suficiente antelación a la declaratoria de zonas en proceso catastral, el RIC investigara El derecho Real de la propiedad y los datos físicos de las fincas que correspondan a cada municipio formulando el diagnostico correspondiente. Para esta investigación el RIC recopilara información pertinente en cualquiera de los archivos y libros que posee el Registro de la Propiedad y en cualquier otro archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra, para lo cual establecerá la coordinación que lo expedito"

El objetivo de la investigación documental sobre la tenencia de la tierra es obtener toda información gráfica y descriptiva histórica y que haya sido registrada con antelación sobre la zona a catastrar. Esta información servirá de base y orientación para conocer la situación de la tenencia de la tierra en dicho lugar, información que será utilizada en el levantamiento catastral, análisis catastral y análisis jurídico.

La recopilación de la información documental se realizará como mínimo en las siguientes entidades:

1. Registro General de la Propiedad (incluyendo el archivo de duplicados)
2. Archivo General de Centro América
3. Escribanía de Gobierno y Sección de Tierras, expedientes de medidas
4. Instituto Geográfico Nacional
5. Extinto Índice Privativo de Tierras

2.1 Archivo General de Centro América (Historia)

Si bien el Archivo General del Gobierno (directo antecesor del Actual Archivo General de Centro América) fue establecido por acuerdo de 20 de octubre de 1846, realmente surgió como verdadero archivo histórico hasta noventa y un años después, en 1937, siendo su director el Prof. J. Joaquín Pardo.

Cuando se fundó se le concibió más como el archivo central administrativo gubernamental, de manera que en él se acumularon casi sólo documentos de la época republicana. La mayoría de los documentos coloniales permanecieron en otros centros. Hasta que llegó como director del Archivo General del Gobierno el Prof. Pardo, ese centro no era sino un hacinamiento más o menos desordenado de papeles, periódicos e impresos, la mayoría del siglo XIX, en un vetusto edificio, en cuyo primer nivel funcionaba el cuño de moneda, por lo que se corría peligro de incendio. Si bien se había hecho un índice (en la década de 1890); no tenía mayor validez. Los documentos se habían desordenado luego de los terremotos de 1917 – 1918, y los que habían llegado recientemente no tenían ningún ordenamiento. De una manera mas ordenada, se encontraba el Archivo

Colonial de la Secretaría de Gobernación, así como el de la Sección de Tierras. Los protocolos se hallaban en la Escribanía de Cámara, bastante completos.

Inmediatamente que llegó a su cargo (el 5 de agosto de 1935); el Profesor Pardo comenzó su labor de ordenamiento y limpieza de los documentos, para luego concebir su sistema de clasificación conforme iba leyendo, ordenando y muchas veces paleografiando, documento por documento. Ese mismo año publicó el primer número del Boletín del Archivo General del Gobierno (que sobrevivió hasta 1946 en su primera época).

El Archivo General de Centro América es, sin lugar dudas; el más importante archivo histórico de Centroamérica, como lógica consecuencia de haber estado en la ciudad de Guatemala la sede del gobierno del Reino de Guatemala y de la Audiencia. Sin embargo, no debe olvidarse que también es el archivo central o general del Gobierno de Guatemala, siendo la mayor cantidad de sus documentos de la época nacional o republicana. En él está la información por medio de la cual habremos de hacer nuestra historia.

2.1.1 Edificio del Archivo General de Centro América

El Archivo, céntricamente localizado, se encuentra en el lado poniente del conjunto que forma con la Biblioteca Nacional, si bien totalmente separados internamente; en la cuarta avenida, entre séptima y octava calles, a un poco distancia de la Plaza Mayor (“parque central” como se le llama ahora popularmente) de la ciudad de Guatemala.

El edificio se divide en dos partes: la de acceso público y la de depósitos, con un total aproximado de 7,000 metros cuadrados. La primera se compone de dos niveles, en los que se distribuyen las oficinas administrativas, salas de lectura y de consulta colectivas e individuales y el salón de actos. Los depósitos, distribuidos en nueve niveles, se

encuentran en la parte posterior del edificio, con más de 5,000 metros cuadrados.

La construcción ofrece todas las seguridades tanto frente a terremotos como incendios. La mayor parte de los documentos se encuentra en cajas de cartón distribuidas en estanterías metálicas debidamente clasificados y posee las adecuadas instalaciones para apagar fuego.

Se accede al archivo por la cuarta avenida de la zona 1 de la ciudad de Guatemala. Inmediatamente se encuentra el mostrador de ingreso e información. Ahí hay que dejar portafolios, maletines, libros, etc. Se le dará una contraseña, para que los recoja al abandonar el edificio. En la primera planta, en el ala norte, se encuentran la secretaría y la dirección, a donde deben acudir los investigadores para inscribirse. A las personas que acudan en búsqueda de información sobre registro civil, servicios prestados en el estado o de estudios escolares, el empleado a cargo de ese mostrador le indicará a dónde y cómo debe proceder.

La sala general de consulta de documentos, el fichero, y las salas individuales de investigadores se encuentran en la segunda planta, subiendo por la escalera norte (a la izquierda del ingreso).

En la primera planta se encuentra, asimismo, la Sección de Hemeroteca del Archivo, con sala de lectura separada. Quienes deseen usarla no es necesario que posean el carnet de investigadores. Simplemente se identifican con el encargado y llenan la boleta de solicitud del material, una vez que les han asignado un lugar para sentarse. Aunque su colección es extensa, y comprende muchos periódicos del siglo XIX, está lejos de ser completa, pues tiene lagunas importantes, incluso en publicaciones oficiales. Las series se hacen más completas a partir de 1870 y especialmente de 1890.

Existen salas especiales para investigadores individuales que requieren material especial o que usen máquinas de escribir, y para grupos pequeños que estén realizando un proyecto colectivo y que deban hacer consultas con quien los dirige. El uso de estos salones debe solicitarse a la Dirección, quien la concederá, siempre que haya disponibilidad.

La institución cuenta con lectores y fondos documentales de micropelícula, que pueden ser usados previa autorización. Aunque se cuenta con aparato de microfilmación, por carecerse del técnico, de momento los servicios de reprografía están limitados a los de copias electromecánicas (fotocopias). El servicio se trata de prestar con la mayor rapidez y eficiencia. Cuando un investigador desee la reproducción de un material, debe llenar la solicitud correspondiente e indicarlo así al encargado de la sala, para que éste lo entregue directamente a quien hace las reproducciones. Dependiendo del trabajo que se tenga, se servirá el mismo día o al día siguiente. Para que el propio investigador saque sus fotografías se requiere la presentación de una solicitud por escrito identificando el material, la clase de reproducción que hará y su uso. Se recomienda que las solicitudes se reduzcan al mínimo y que en lo posible se acumulen en una sola vez.

La Sección de Impresos, que se encuentra sin catalogar ni organizar, está ahora en fase de reorganización.

2.2 El sistema de clasificación de documentos

La clasificación de documentos se estableció en dos grandes divisiones, indicadas por las literales A (para la Sección Colonial) y B (para la Sección Independencia; si bien ésta se inicia hacia 1800 con los movimientos precursores de la independencia). La serie B se prolonga en la vida republicana o período nacional.

Cada uno de los grandes apartados se subdivide, lo cual se indica con números. Así, A.1 es Sección Colonia, Superior gobierno; A1.1 corresponde a colonia, superior gobierno, asuntos generales, y A1.2 a colonia, superior gobierno, ayuntamiento de la ciudad de Guatemala, y así sucesivamente. Además, a cada grupo afín o serie relacionada de documentos le asignó un número de legajo, y cada legajo se desglosó en expedientes. Así, un mismo legajo tiene varios expedientes dentro de él. Internamente, en los depósitos, los documentos están ordenados respondiendo a las subdivisiones explicadas, y por números de legajos y expedientes.

En cierta medida los encabezamientos de las divisiones y subdivisiones fueron resultando de la lectura que fue haciendo el Profesor Pardo de los documentos que poco a poco fue fichando y catalogando. En algún grado los encabezados fueron resultando de los propios documentos y de los criterios y experiencia del Profesor Pardo. Además, internamente permite un mejor control de los documentos, tanto para su preservación como para que no se ubiquen, voluntaria o involuntariamente, en un lugar incorrecto, lo cual es fácilmente detectable.

Figura 2. Personal del Archivo de Centro América, clasificando documentos.



(Fuente: www.mcd.gob.gt)

2.3 Salas de consulta en el Archivo General de Centro América

2.3.1 Sala de Investigadores (Sección de Tierras)

Este es el espacio destinado en el cual el ingeniero acude regularmente para la investigación de los expedientes de medidas de tierras. Para llevar a cabo la solicitud de los documentos necesarios para los trámites y las investigaciones de las y los usuarios (sean nacionales o extranjeros), relacionados con los documentos custodiados en los Fondos Documentales. Estos se solicitan mediante una serie de boletas o formularios destinados para el efecto y pueden consultarse mediante la presentación de un documento de identidad.

2.3.2 Mapoteca

Es la sección de una biblioteca en la que se encuentran los mapas, además es la instancia responsable tanto de custodiar, dar tratamiento a las colecciones de mapas y planos existentes, como de brindar atención individualizada a las solicitudes concernientes a los mismos, que mayoritariamente corresponden a los producidos en los siglos XIX y XX. Para ello la Mapoteca cuenta actualmente con una guía de mapas que están clasificados por nombre del mapa, año de elaboración y el numero de fichero en el que se encuentran archivados. Para poder acceder a los mismos se llena una boleta similar a la que se llena para

2.3.3 Certificaciones

Es allí donde se tramitan y extienden las certificaciones y constancias legales solicitadas en todas las dependencias del AGCA, con el objeto de dar testimonio de los derechos adquiridos por la ciudadanía. Adicionalmente pueden consultarse las Boletas de Nacimiento y solicitarse Cuadros de Estudios.

2.3.4 Fondos documentales

Constituye el espacio destinado para el almacenaje y tratamiento de la documentación generada en primera instancia por la Corona española y posteriormente por la administración pública, que con el paso del tiempo ha llegado a tener un carácter histórico. Es en sus nueve niveles donde se localizan, extraen y trasladan las fuentes documentales a la Sala de Investigadores, para su consulta y consiguiente trámite.

Asimismo, se brinda asesoría metodológica necesaria a las personas de acuerdo a la naturaleza de sus investigaciones y trámites.

Para poder consultar la documentación se cuenta con un fichero constituido por 23 muebles de 56 gavetas cada uno, en las que se resume el contenido de los documentos fundamentalmente coloniales organizados con un criterio temático, geográfico, cronológico y onomástico. También puede consultarse la Colección de Instrumentos de Control llamados comúnmente índices, en la que se detallan los inventarios y catálogos de otras colecciones de documentos.

2.3.5 Hemeroteca

Son obras colectivas con un título legalmente reconocido que aparece a intervalos regulares previamente fijados durante un período de tiempo ilimitado, cuyos fascículos encadenados cronológica y numéricamente, pueden agruparse constituyendo volúmenes.

La Hemeroteca del Archivo de Centro América se encarga del almacenaje y tratamiento de las publicaciones periódicas e impresos, tales como periódicos, revistas y hojas sueltas.

Las piezas custodiadas abarcan desde los primeros periódicos existentes en el país, tales como la Gaceta de Goathemala, (1729) hasta las publicaciones actuales.

La Hemeroteca cuenta con un fichero temático, cronológico, onomástico y geográfico de los artículos que figuran, Periódicos y Revistas de los siglos XIX , XX y XXI, tales como:

- a. Diario de Centroamérica
- b. Gaceta de la Policía
- c. Gaceta de Tribunales
- d. La Hora
- e. El Imparcial
- f. Vox Populi
- g. La Nación
- h. La tarde.

2.3.6 Biblioteca

Esta se especializa en almacenar y dar tratamiento a la bibliografía pertinente a temas archivísticos, históricos, legislativo, estadísticos, de la administración públicas y otras afines. Cuenta con un fichero organizado por materia y por autor.

Producción bibliográfica del Estado:

- a. Recopilaciones de Leyes
- b. Mensajes Presidenciales
- c. Presupuestos de la Nación
- d. Tesis, Estadísticas y Censos
- e. Memorias de Labores
- f. Biblioteca Básica de Archivos
- g. Conservación en Archivos
- h. Boletines de los Archivos de distintos países del mundo.

2.4 Procedimientos a seguir en la investigación

El investigador, consulta regularmente la sala de investigadores en esta sala se encuentra la denominada “ Guía de Tierras” que consiste en una guía la cual se encuentra clasificado por departamento y año de medición, se encuentran contenidos el listado de paquetes y expedientes por año en que fue realiza la medición por parte de los expertos medidores de épocas que datan desde los años de 1750 a 1930 aproximadamente. Dentro de esta guía se especifica el numero de paquete y expediente, el nombre de la finca, el nombre del propietario y el año de medición. De acuerdo a esta información se procede a llenar una boleta que se detalla a continuación con la cual se solicita el expediente para su respectiva consulta.

2.4.1 Estructura de expediente de medida contenidos en los expedientes de medida de la sección de tierras.

1. Fase de denuncia por los interesados
2. Fase de Medida (realizada por el ingeniero medidor) designado por la escribanía de Gobierno, la cual incluye todas las actas que el ingeniero levanto durante la realización de la medición topográfica, el derrotero y el plano general de la medida con su respectiva declinación magnética como manda la Ley de Trabajos de Agrimensura
3. Fase de Revisión efectuada por un ingeniero revisor designado por la escribanía de gobierno) el cual a prueba o desaprueba el trabajo realizado por el ingeniero medidor
4. Fase de Otorgamiento: La cual después de haber sido aprobada por el ingeniero revisor se procede a la emisión del acuerdo gubernativo de adjudicación del terreno solicitado por parte del Presidente de la Republica.

Figura 3. Folio de un expediente de medida de la sección de tierras del Archivo General de Centro América.



(Fuente: Sala de Investigadores Archivo General de Centro América)

2.4.2 Normas de Consulta en la sala de investigadores

- La consulta individual mediante la presentación de un documento de identificación. (Cedula de Vecindad o Pasaporte si se es extranjero)
- Realizar 10 solicitudes diarias de documentos como máximo. Estas pueden ser documentos individuales o documentos completos.
- Dejar bajo reserva los documentos para su consulta diaria en el tiempo que desee. En el caso de tener que ausentarse, se reservaran por un máximo de 5 días hábiles. Estos documentos podrán ser consultados durante este periodo únicamente por la persona interesada.
- Solicitar 50 fotocopias por persona a la semana como máximo. Las solicitudes de mayor numero deben dirigirse a la Dirección y quedan sujetos a autorización de acuerdo al estado de conservación que presenten.
- Solicitar certificaciones de paginas especificas
- La consulta de documentos de gran formato (como planos) en la mesa destinada para ello.
- Usar cámaras fotográficas sin flash

No se permite

- Causar daños al documento mediante, cortar, mutilar o alterar el contenido.
- Calcar planos, mapas, sellos, firmas o ilustraciones
- Apoyar brazos, codos u objetos
- Escribir sobre ellos
- Seguir la lectura con lápices o lapiceros.
- La ingestión de alimentos o bebidas

2.5 Información general del Instituto Geográfico Nacional

Para el año de 1932 se iniciaron los primeros trabajos geodésicos que forman parte de sistema de control terrestre del que en la actualidad se dispone, a raíz de que Guatemala y Honduras en su disensión casi centenaria sobre un problema de límites, habían encontrado una fórmula amistosa para resolver sus litigios de frontera. El 16 de Julio de 1930 se había suscrito en la ciudad de Washington, D.C. un tratado de arbitraje entre los dos países hermanos donde quedaron de acuerdo fijar las reglas para demarcar la línea divisoria entre las dos Repúblicas, con base en un laudo que se aceptaría por las altas partes contratantes, y fue en 1937 que quedó asentado en dos tomos la demarcación de los límites fronterizos entre Guatemala y Honduras. Animados por este proyecto los Gobiernos de Guatemala y El Salvador decidieron en 1935 empezar a ser trabajos para ellos también delimitar fronteras, utilizando el mismo método que se utilizó con Honduras, el informe final fue publicado en 1942 en dos tomos.

Todas estas operaciones de Geodesia y Cartografía iniciadas en 1932 estuvieron a cargo del departamento de asuntos limítrofes del ministerio de Relaciones Exteriores, el 25 de Enero de 1945 y por disposición Gubernativa dicha oficina fue transformada en el DEPARTAMENTO DE MAPAS Y CARTOGRAFIA, adscrito al Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas. Al año siguiente los Gobiernos de Guatemala y Estados Unidos de América celebran un convenio de cooperación y apoyo al proyecto cartográfico a través del Servicio Geodésico Interamericano (IAGS). Actualmente National Geospatial-Intelligence Agency (NGA), por sus siglas en inglés, misma que continúa a la fecha. El 8 de septiembre de 1954, por acuerdo gubernativo se transforma el Departamento de Mapas y Cartografía en la Dirección General de Cartografía, al irse consolidando las operaciones de Mapeo, comienzan a diversificarse las operaciones de la Dirección, lo que conduce a crear el INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL el 19 de diciembre de 1964.

Actualmente, funciona mediante el acuerdo Gubernativo número 114-99 de fecha 24 de febrero de 1999.

2.6 Documentos de consulta del IGN

Lectura de Mapas

Definición:

Un mapa es la representación gráfica en un medio plano de la superficie de la tierra, un cuerpo celeste o una figura abstracta, regularmente a escala y en una proyección.

2.6.1 Clases de Mapas

Existe una gran variedad de mapas según el uso que se desee darle, para nuestros objetivos únicamente definiremos los siguientes:

- Mapas Planimétricos
- Mapas Topográficos
- Mapas Temáticos o de Uso especial

2.6.1.1 Mapas Planimetricos

Son aquellos mapas elaborados únicamente con información que muestran posiciones horizontales de los distintos elementos, sin tomar en cuenta el relieve del terreno y la elevación

2.6.1.2 Mapas topográficos

Son los mapas planimétricos mas adicionalmente la información de relieve del terreno y su elevación, el relieve es representado por curvas de nivel.

2.6.1.3 Mapas temáticos de uso especial

Son los que además de una información básica del mapa topográfico (únicamente la indispensable para identificación y ubicación), tienen un tema específico por ejemplo: Geología, Estadísticas, Cobertura y Uso Actual de la Tierra, Uso Potencial, Capacidad Productiva de la Tierra, etc.

Podemos definir los mapas temáticos como aquéllos que muestran las características estructurales de la distribución espacial de un fenómeno geográfico particular

"Un mapa temático es aquél que está diseñado para mostrar características o conceptos particulares. En el uso convencional de los mapas, este término excluye los mapas topográficos."

2.7 Interpretación de Mapas

Un mapa está compuesto para su lectura y comprensión por:

- La información marginal o marco informativo, el cual debe de contener toda la información necesaria para utilizar y leer el mapa correctamente, esta sección será desarrollada en este documento con la finalidad de cumplir con el objetivo de llegar a manejar y leer un mapa.
- El mapa en sí, dibujado y ubicado bajo las reglas cartográficas para hacerlo legible, esta parte no será desarrollada por considerar las técnicas muy sofisticadas para cumplir con el objetivo de este documento.

Para un mejor entendimiento de lo anterior, trabajaremos con un mapa topográfico escala 1:50,000 y lo denominaremos Hoja Cartográfica o Topográfica.

Los elementos del mapa serán descritos por el orden de colocación dentro de la hoja topográfica así:

1. Nombre del país
2. Nombre de la hoja
3. Edición de la hoja
4. Referencia del mapa
5. Signos convencionales
6. Índice de cuadrángulos de la serie Centroamericana
7. Coordenadas
 - 7 A Explicación de las coordenadas UTM
 - 7 B Coordinadas Geográficas
8. Índice de hojas adyacentes
9. Nombre de la hoja y país
- 10 Norte
- 11 Escala
- 12 Curvas de nivel
- 13 Proyección Transversal del Mercator
- 14 Aviso
- 15 Fecha de la edición
- 16 Nombre de la institución
- 17 Referencias de elaboración del mapa
- 18 Colores en el mapa

Marco Informativo

Iniciando en la esquina superior izquierda tenemos:

2.7.1 Nombre del País

Aquí tenemos el nombre del país y la escala, se ubica en este lugar por motivos puramente de archivo, esto es cuando se tienen mapas de varios países, Ej: Mapotecas de organismos internacionales, organizaciones no gubernamentales, etc.

2.7.2 Nombre de la Hoja

Aquí tenemos el nombre que identifica a la hoja, este es tomado de algún lugar poblado importante dentro del mapa o algún accidente geográfico relevante dentro del mismo, esto es debido a que son 259 hojas topográficas las que componen al país a escala 1:50,000 y éstas no podrían llevar el nombre del departamento a que pertenecen porque se repetirían varias con el mismo y algunas con el nombre de 2 o 3 departamentos, que llevarían a confusión.

En ambos lados del nombre lleva los escudos de las instituciones involucradas en la elaboración del mapa y podemos verifica esto en el punto 17.

2.7.3 Edición de la Hoja

En esta parte tenemos el número de edición de la hoja, esto nos permitirá tener idea de lo actualizado o no del material que estamos manejando, aquí nos remitimos a los puntos 15 y 17 que son referencias importantes de las fechas de la información para la elaboración del mapa, con estos datos sabremos si no es útil el material para nuestros propósitos o no.

PRIMERA EDICIÓN-IGN

Actualmente, se cuenta con todas las hojas cartográficas del país en formato digital a escala 1/50,000; actualmente el costo de cada hoja es de cuanta y cinco quetzales.

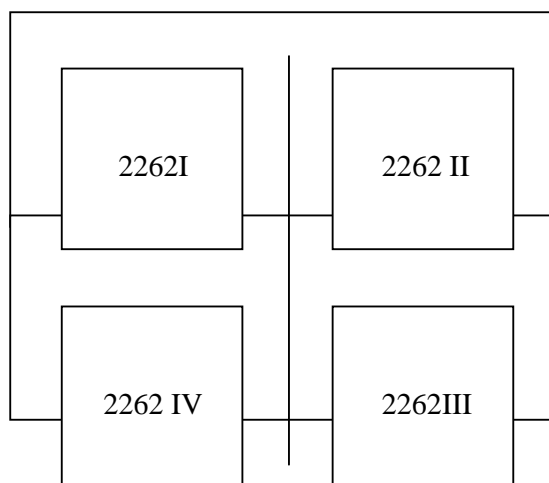
2.7.4 Referencia del Mapa

En este punto tenemos el código que identifica al mapa, si tomamos como ejemplo, el número de la hoja topográfica para nuestra explicación lo definiremos así:

LA REFERENCIA DE ESTE MAPA ES:
HOJA 2262 III

La referencia se compone de 4 dígitos y un número romano, relacionados directamente con el punto 6, el Índice de cuadrángulos de la Serie Centroamericana, en donde el número ubica la hoja cartográfica de la siguiente manera, las primeras 2 cifras nos llevan a la escala inferior horizontal del índice y las otras dos a la escala vertical derecha, la intersección de ambas cifras nos localizan un cuadrángulo, el que a su vez, se divide en 4 partes numeradas a partir de la esquina superior izquierda y en dirección al sentido de las manecillas del reloj, finalmente se localiza en el Índice de Cuadrángulos de la Serie Centroamericana la hoja cartográfica por un sombreado que permite visualizar su posición respecto al país.

Siempre encontraremos 4 hojas con las mismas primeras 4 cifras numéricas por pertenecer al mismo cuadrángulo, pero el número romano identifica a cada una de éstas, por lo que la referencia del mapa es la cifra completa más el número romano.



Gráfica 4. Mostrando un mosaico de 4 hojas cartográficas.
(Fuente: Instituto Geográfico Nacional)

Aquí tenemos la parte descriptiva de los símbolos que podemos encontrar en el mapa, con símbolos que representan la ubicación de elementos de interés, existen lineamientos para el trazo o dibujo de éstos, debido a su tamaño o forma no es posible representarlos realmente sobre un plano, por lo que se identifican convencionalmente de esta forma.

Todo signo dentro del mapa debe de tener su definición o significado en la parte descriptiva.

2.7.5 Índice de cuadrángulos serie centroamericana

Como su nombre lo indica es un índice para la identificación y ubicación del mapa por medio de la numeración de la referencia de la hoja, ver punto 4, este Índice es un convenio Centroamericanote numeración de cuadrángulos sin delimitación de fronteras a lo largo de toda Centro América, con ubicación a través de las coordenadas geográficas como lo veremos en el margen izquierdo en sentido vertical las latitudes identificadas cada grado, en el margen superior en sentido horizontal tenemos las longitudes y en las escalas opuestas tenemos la identificación de los cuadrángulos.

2.7.6 Coordenadas Geográficas y UTM

2.7.6.1 Coordenadas Geográficas

Vienen dadas en el mapa en grados, minutos y segundos, se localizan las cifras completas en las 4 esquinas dando la coordenada de cada esquina en latitud y longitud, las latitudes se leen en sentido vertical pero su identificación es la línea horizontal y el sentido de la numeración es de abajo hacia arriba, hay 10 minutos en ese sentido de la hoja, las longitudes se leen en sentido horizontal pero se refiere a las líneas verticales y la numeración de izquierda a derecha en este sentido hay 15 minutos, en los márgenes se identifican las coordenadas por una pequeña línea cada 5 minutos y solamente aparece el número de minutos ya no la cifra completa, dentro del

mapa se localiza una pequeña cruz en la intersección de 5`latitud y 5` longitud formando un cuadro de 5`* 5`, para facilitar la localización y ubicación de puntos.

En el mapa no se encuentra trazada completamente esta cuadrícula solamente las pequeñas cruces porque de lo contrario esto recargaría la demás información.

2.7.6.2 Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM)

Es la numeración que identifica la cuadrícula del mapa, las coordenadas vienen dadas en metros, con dirección Norte y Este; en la esquina inferior izquierda tenemos las cifras completas de las coordenadas UTM con su orientación, por motivos de espacio y recargo visual de datos repetitivos se eliminan los 3 ceros de cada cifra siguiente a la señalada, la que determina 1 kilómetro, esta cuadrícula es manejada mayormente en trabajo de campo, ésta nos permite tener distancias rápidas y de igual forma ubicarnos con coordenadas de un punto.

Las coordenadas UTM se leen de izquierda a derecha en la dirección Este y de abajo hacia arriba en la dirección Norte. Para ambos tipos de coordenadas, la lectura de un punto es su intersección, ejemplo: La letra "A" de la palabra YALIJUX

2.7.7 Índice de Hojas Adyacentes

Este índice es para facilitar el control de las hojas que colindan con la que estamos usando, conteniendo el nombre y el número de identificación de cada una, la hoja que estamos utilizando viene al centro y enmarcada más oscura que las demás, este también es un elemento de archivo.

2.7.8 Nombre de la Hoja y País

Esta parte es para efectos de archivo, en las planotecas o archivadores de planos las hojas están una sobre otra en las gavetas, para facilitar la búsqueda y manipulación de éstas, únicamente se revisa la esquina inferior derecha y de esta forma, observamos el nombre de la hoja y el índice de hojas adyacentes, de todas las que se encuentran allí mismo y sin tener que sacarlas de su lugar, por ejemplo la hoja 2262 III, pertenece al municipio de Senahu, Alta Verapaz.

SENAHÚ, GUATEMALA

2.7.9 Norte

La hoja topográfica lleva identificados 3 nortes:

- Norte Magnético
- Norte de Cuadrícula
- Norte Verdadero

2.7.9.1 Norte Magnético

Es el referido al magnetismo de la tierra, el que se detecta por medio de las Brújulas. Este norte es variable de acuerdo al sentido de la declinación magnética, puede ser Este u Oeste.

2.7.9.2 Norte de Cuadrícula

Es hacia donde señalan las líneas verticales de la cuadrícula UTM y lleva su orientación en la esquina inferior izquierda.

2.7.9.3 Norte Verdadero

Es el que está directamente sobre el Polo Norte, equivalente al referido, a la estrella Polar Norte, es el Norte Geodésico. Este Norte no varía, por lo tanto, es fijo.

Sí se trabaja con cualquiera de estos nortes el mapa contiene los datos necesarios para su conversión, así como el valor de los ángulos, ejemplo:

- Para convertir un Acimut Magnético a un Acimut de cuadrícula
SÚMESE el ángulo C – M
- Para convertir un Acimut de cuadrícula a un Acimut Magnético
RÉSTESE el ángulo C – M

La hoja posee datos de valores de ángulos por cada mapa topográfico, ejemplo:

- Ángulo C – M = $6^{\circ} 24'$

Valor aproximado para el año 1969 en el Centro de la hoja

- Para cada año subsiguiente deberá tomarse en cuenta la variación magnética anual aproximadamente $4'$ al Oeste.
- Ángulo C – M = Angulo entre Norte de cuadrícula y Magnético
- Ángulo entre norte verdadero y de cuadrícula = $0^{\circ} 23'$

2.7.10 Escala

Podríamos definirla, como la relación existente entre las dimensiones del objeto representado gráficamente en forma bidimensional (plana) y los del objeto real.

Esta relación generalmente se representa como una fracción propia, cuyo numerador sería 1 y el denominador se le conoce como módulo de la escala y será el número de veces que está el objeto representado, por ejemplo: Si tenemos la escala 1:100 ella nos indica que una unidad en el plano representa 100 unidades de la realidad.

Con este concepto de escala nosotros podemos rápidamente conocer las dimensiones reales de algún objeto que tengamos representado en un plano o modelo.

Como ejemplo, si tomamos el mapa topográfico 1:50,000 sabemos que si medimos 1 cm, en el mapa nos representará 50,000 cm en la realidad o sea 500 metros, así:

15 cm en el mapa equivalen a:

$$15 * 50,000 = 750,000 \text{ cm} = 7,5000 \text{ metros} = 7.5 \text{ Kms.}$$

También:

23 cm en el mapa equivalen a:

$$23 * 50,000 = 1,150,000 \text{ cms} = 11,500 \text{ mts} = 11.5 \text{ Kms.}$$

El mapa contiene una escala numérica que es 1:50,000 y escalas gráficas que es la misma numérica en forma lineal, vienen dadas en kilómetros, millas terrestres y millas náuticas, según el uso que necesitamos darle.

La escala gráfica es un gran auxiliar en campo, cuando no tenemos regla o escalímetros, se puede copiar la escala del mapa y ya podemos medir lo que deseamos, cuando el material se reduce o amplía la escala gráfica podrá seguirse utilizando, porque ésta mantiene la relación de la proporción de la escala original.

2.7.11 Curvas de Nivel

Son líneas curvas que representan la forma del terreno en una figura plana, en los mapas topográficos se encuentran dibujadas en color sepia, con una numeración que representa alturas en metros sobre el nivel del mar, la información en el mapa es sobre los intervalos de las curvas y de donde se tomó el Datum Vertical, ejemplo de una curva de nivel:

2.7.12 Proyección Transversa de Mercator

En esta parte viene la información de donde se tomó el Datum Horizontal e información de la cuadrícula.

PROYECCIÓN TRANSVERSAL DE MERCATOR
DATOS HORIZONTAL NORTEAMERICANODE 1927

LAS LÍNEAS NUMERDAS CORRESPONDEN A ESPACIMIENTOS DE 1,000 METROS DE
LA CUADRÍCULA
UNIVERSAL TRANSVERA DE MERCATOR ZONA 18 ESFEROIDE DE CLARKE DE 1866

LAS MARCAS LINEALES HACIA FUERA Y A LO LARGO DE LA LÍNEA MARGINAL
NUMERADAS EN AZUL, CORRESPONDEN A ESTABLECIMIENTOS DE 1,000 METROS
DE LA CUADRÍCULA UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR TOMADO,
ESFEROIDE DE CLARKE DE 10000
SE HAN OMITIDO LAS TRES ÚLTIMAS CIFRAS DE LOS NUMEROS DE LA
CUADRÍCULA

DERECHO RESERVADOS CONFORME LA LEY
GUATEMALA, 14 DE ENERO DE 1959

2.7.13 Avisos

En esta parte hacen un llamado a las personas sobre errores u omisiones en el mapa, pero el usuario no debe de olvidar la escala a que está el mapa, pues habrán cosas que no se encuentran mapeadas porque la escala no lo permite.

SE RUEGA A LAS PERSONAS QUE USEN ESTE MAPA Y NOTEN ERRORES U OMISIONES MARCARLAS SOBRE EL MISMO Y ENVIARLO AL INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL, AVENIDA LAS AMERICAS 5 – 76 ZONA 13 GUATEMALA, C.A. LOS MAPAS SERAN DEVUELTOS O REEMPLAZADOS SI SE DESEA.

2.7.14 Fecha de Edición

En esta parte tenemos la fecha en que se realizó el tiraje, respuesta al punto 3.

1ª. Edición IGN septiembre 1967; (Segundo Tiraje) octubre 1973

2.7.15 Nombre de la Institución

Aquí está el nombre de la institución que elaboró el levantamiento de la información, así como la publicación y el ministerio al que pertenece.

MINISTERIO DE COMUNICACIONES Y OBRAS PÚBLICAS
INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL
GUATEMALA, C.A.

2.7.16 Referencias de elaboración de mapa

Aquí están los datos de las técnicas empleadas para el levantamiento de información, el material que se utilizó y la fecha de éste, así como los nombres de las instituciones que colaboraron con el programa.

2.7.17 Colores en el Mapa

Las hojas topográficas escala 1:50,000 se componen de 5 colores

1- NEGRO

Con este color se identifica: la cuadrícula UTM y su numeración, todos los nombres de lugares, poblados, algunos accidentes geográficos importantes y algunos signos convencionales de la parte urbana.

2- ROJO

Para carreteras y algunas zonas urbanizadas en las cuales sólo se muestran edificios importantes.

3- AZUL

Para ríos y lagos con sus respectivos nombres.

4- VERDE

Para todo lo que indica vegetación.

5- CEPIA

Para curvas de nivel.

Después de conocer muy bien este mapa, los demás son sencillos, no importando que se cambie el orden de los elementos, porque el usuario deberá saber identificar donde se encuentran.

Los mapas temáticos llevan una leyenda referente al tema específico que le corresponde, esto separadamente de los signos convencionales, las leyendas pueden ser:

- Por colores, por símbolos.

3. REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

3.1 Información general del Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad de Guatemala data del año 1876, el cual nació con el nombre de “Registro Hipotecario”. Actualmente dicha institución tiene su fundamento Constitucional en el Artículo 230 del la Carta Magna. Actualmente, el Registro se encuentra ubicado en la 9 avenida y 14 calle de la zona 1, antigua Corte Suprema de Justicia. La institución por excelencia que se encarga del Registro de las propiedades es el Registro General de la Propiedad. Otra parte importante con que cuenta el Registro General de la Propiedad es el Archivo de Duplicados, que se encuentra ubicado en el segundo nivel del edificio Ruth, contiguo al Registro General de la Propiedad, el cual se encarga de archivar todos los documentos que sirvieron de base para la inscripción Registral, tales como escrituras publicas, planos y otros documentos de índole legal. Sin embargo existen otras instituciones que manejan información de propiedades, como una función de control, pero las mismas no se constituyen como oficinas de registro propiamente dichas. Encontramos por ejemplo:

- Departamento de Bienes del Estado en el Ministerio de Finanzas Públicas: Este lleva un control de los bienes adscritos a los diferentes ministerios.
- El DICABI (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles): Lleva un control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con la realidad física de los mismos.
- Catastro Municipal: Este se encuentra en todas las municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

- OCRET (Oficina de Control de las Reservas del Estado): Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la nación.
- Fondo de Tierras: Es una entidad descentralizada del Estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas
- carentes de recursos, esta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica inscritas a favor del Estado; Tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos. También completa tramites de adjudicación o realiza nueva adjudicaciones de tierras del Estado.

Actualmente el Registro Central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepequez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Peten (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz. Tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad (artículo 1216 del Código Civil). En Guatemala, se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del Registro de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el Registro Central se encuentra en estos momentos modernizado y el Registro de Quetzaltenango todavía se opera manualmente. El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepequéz, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiche, San Marcos y Quetzaltenango.

La necesidad de una ley de Registro de Información Catastral se debe a que en la historia de la tenencia de la tierra en Guatemala no se ha contado con un catastro de tipo legal y esto ha originado los muchos conflictos que tienen su origen en la imprecisión descriptiva de la ubicación espacial de los bienes inmuebles territoriales en sus inscripciones registrales.

Esto, debido a que el Registro General de la Propiedad es un registro de derecho, pero no un registro de medida y menos de la ubicación espacial de los inmuebles. Existen inscripciones en libros en donde se menciona la utilización de unidades de medidas tales como brazadas, cadenas, cuerdas, almudes y otras, según la legalidad de cada época y otras ilegales como mediciones con puros, etc.

El principal objetivo del Catastro es conocer la situación de la tenencia de la tierra, en coherencia con el principio constitucional de la propiedad privada, como columna vertebral del sistema económico en que se asienta la sociedad guatemalteca.

El catastro es el resultado de un proceso que en su consecución se compone de varias fases, teniendo en cuenta dos componentes básicos que constituyen su materia prima, es decir, la información que proviene del registro General de la Propiedad, de los predios objeto de catastro, considerando al titular sobre el bien y al predio mismo; es decir, la porción de tierra y la realidad física de todos los predios urbanos y rurales, inscritos o no en el Registro de la Propiedad que conforman todo el territorio nacional. Esta información que es obtenida por técnicos especializados con equipo y tecnología avanzada, comprende: extensión, identificación de mojones, linderos, colindancias y su ubicación espacial, así como la información relacionada a la persona que posea el predio en calidad de propietario, poseedor o tenedor.

Posteriormente se realiza el procesamiento de datos, en donde la información documental y de campo recopilada se somete un proceso de análisis de forma asociada, que permitirá el conocimiento de la situación de la tenencia de la tierra y los mecanismos para proveerla de certeza jurídica.

3.2 El Catastro desde la perspectiva del Registro de la Propiedad

En el Registro de la Propiedad, se inscriben, entre otros:

- ⊕ Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- ⊕ Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y otros derechos reales.
- ⊕ La posesión que conste en título supletorio.
- ⊕ Los títulos sobre vehículos automotores y demás muebles identificables.

El Registro General de la Propiedad cumple su función legal de registrar títulos referentes a bienes inmuebles y muebles identificables; no obstante, la inscripción en el Registro no garantiza la existencia real, ni que el bien objeto de la negociación y el que aparece inscrito correspondan.

El Artículo 1131 del Código Civil establece como requisitos para la primera inscripción de dominio, entre otros: “Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos. Anteriormente como solo existían los abogados el plano no era importante.

Aunque en la ley se establezcan los requisitos de la primera inscripción de dominio, y se cumpla con todos, la misma no es confiable, debido a que no siempre corresponde a la realidad material y descripción o características físicas actuales, por tratarse de inscripciones muy antiguas que no se actualizaron (por descuido o porque los procedimientos resultan engorrosos y tardíos); por la diversidad de sistemas de medición utilizados en la época (brazadas, leguas, jornada de trabajo, etc.), cambiaron los colindantes, variaron los linderos de referencia, la información en algunos casos se obtuvo en forma empírica, carente de un plano elaborado por un profesional o hacer uso de la tecnología adecuada que permita exactitud y contabilidad, es decir que aunque se cumpla formal y legalmente con los requisitos, ello no proporciona certeza y seguridad jurídica al propietario y a terceros, más allá de lo que aparece inscrito, que podría no ser verídico.

La inscripción en el registro de la Propiedad constituye prueba y garantía de propiedad, pero no de la existencia real, identidad material y circunstancias físicas actuales del bien, ello corresponde a un ente oficial, técnico y objetivo, como lo es el "Registro de Información Catastral".

La falta de certeza por la inexistencia de la identificación plena, exacta e irreplicable de un bien inmueble, atenta contra el derecho de propiedad y crea la posibilidad de conflictos (despojos, fraudes, estafas, etc.); por la duplicidad de registros de diferentes propietarios, los datos que constan en el registro están desactualizados o no coinciden con la realidad material.

3.3 Problemas que se presentan en el Registro General de la Propiedad debido a la falta de un Catastro.

- a) Ausencia o inexactitud de la nomenclatura de los predios

El problema radica en que solamente algunos municipios cuentan con nomenclatura e identificación por ese sistema y además los propietarios

actuales se ven obligados a realizar trámites engorrosos y tardíos para la modificación de la primera inscripción de dominio, por la vía de una escritura pública o por resolución judicial.

b) Falta de ubicación exacta:

Trae graves consecuencias ya que propicia la sobreposición de inmuebles y la duplicidad de registros del mismo o de diferente propietario, con lo cual se crean conflictos judiciales e incertidumbre jurídica para la realización de negocios.

c) Colindancias no coinciden:

Dificulta la ubicación y características del bien para lograr la plena identidad entre el bien y su ubicación.

d) Área:

Debido a la diversidad de sistemas de medición que se han empleado en diferentes épocas, actualmente se dificulta establecer el área real y en la mayoría de casos al efectuar la conversión en de brazadas, leguas, jornada de trabajo, etc. no coincide y crea conflictos, porque resulte mayor o menor área, lo que implica rectificarla por los procedimientos legales regulados, para el caso que el área sea menor y se trate de bienes urbanos, la “Ley de Rectificación de Bienes Inmuebles Urbanos” o por el procedimiento establecido en la Ley del INTA o del Fondo de Tierras, para que el caso que el área sea mayor a la inscrita: excesos, los que resultan poco ágiles y costosos.

e) Jurisdicción:

Con el transcurso del tiempo se han delimitado fincas que pertenecen a varios departamentos, debiendo definir a cual pertenece con la intervención de las Municipalidades involucradas.

f) Folio Real:

Es el sistema de llevar los asientos en el Registro de la Propiedad. En distintos períodos se han modificado los requisitos conforme las necesidades actuales de brindar certeza y seguridad jurídica, tal el caso de los planos que ahora se exige se presenten en forma técnica y por profesionales, garantizando su ubicación. En tanto se cumplan los requisitos y formalidades del folio real en coordinación con la información del Registro de Información Catastral, se lograrán asientos registrales confiables con certeza y seguridad jurídica y física.

g) Titular del Bien:

En algunos casos no coincide el titular del bien inscrito, con el que efectivamente lo posee, por haberlo heredado sin tramitar el proceso sucesorio hereditario.

3.4 Consecuencias para el Registro de la Propiedad de la Implementación del Catastro

1. Declaratoria de la situación del inmueble (Regular o Irregular). En la situación Regular, el Registro de la Propiedad:

- ✦ Establece el área física, que resulte igual a la inscrita o se encuentre dentro del porcentaje establecido.
- ✦ Establece la ubicación física y real del inmueble georeferenciada al sistema geodésico nacional.

- ⊕ Subsana el problema del uso de diferentes medidas (brazadas, leguas, varas y lo unifica al sistema legal que el el métrico decimal).
- ⊕ Indica la jurisdicción actual.
- ⊕ Establece o actualiza las colindancias reales, de propietarios y de linderos, evitando conflictos.
- ⊕ Permite cumplir con los requisitos del folio real.

3.4.1 Certeza y actualización de la información registral

El Registro de la Propiedad tendrá la capacidad de establecer, actualizar, modificar y depurar la información de las inscripciones registrales y brinda mayor certeza al titular del bien registrado y a los terceros al titular del bien registrado y a los terceros, propiciando la inversión y el factor económico del país.

2. Titulación Administrativa:

El Registro de la Propiedad tiene la oportunidad de inscribir los inmuebles no registrados por diversas causas, en forma rápida y cumpliendo con todos los requisitos legales.

3.5 Beneficios para el Registro de la Propiedad de la Implementación del Catastro

1. Conciliar, actualizar y depurar la información del Registro.
2. Establecer la concordancia entre el bien inmueble inscrito y el predio catastrado físicamente.
3. Lograr la ubicación y descripción exacta del bien inmueble para la garantía del propietario y de los terceros.
4. Determinación de las características físicas actuales del bien inmueble

3.5.1 Problemas en el Registro General de la Propiedad y Ausencia de Catastro

El registro general de la propiedad fue creado en el año de 1877, inicialmente como un registro de hipotecas, por lo que la expresión grafica de los inmuebles no se consideraba importante, (no se registraban planos) la utilización en el Registro General de la propiedad diferentes sistemas de medidas para la inscripción de propiedades ha generado problemas para definir su área real y la ubicación de os inmuebles.

Entre los sistemas utilizados: Cadenas, Sistema Español (Caballerías Manzanas, Varas), Cuerdas de diferentes dimensiones, almuds, estancias, entre otros

3.6 Desconocimiento del Estado de sus propiedades

El Estado no conoce con certeza cuántas propiedades se encuentran inscritas a su nombre, ya que muchas propiedades se encuentran inscritas a favor de diferentes Ministerios dándoles facultades para el uso y enajenación de los mismos, esto ocasiona que el mismo Estado no lleve un control de cuáles son los bienes inmuebles adscritos a los distintos Ministerios y los que le quedan al mismo Estado por otro lado es importante señalar que existen propiedades inscritas a nombre de entidades del estado que ya no existen tales como el Ministerio de Hacienda Publica, el Banco Nacional Agrario. De igual manera sucede con los ejidos municipales, los distintos Alcaldes y Concejos Municipales desconocen la extensión de las propiedades del municipio; no saben como administrarlos y distribuirlos. Otro aspecto que comúnmente ocurre, es que las autoridades tienden a confundir dos figuras legales muy importantes, como lo son: la adjudicación y la adscripción; ocasionando

en varias oportunidades que dentro del mismo Estado existan varios dueños de las propiedades de la Nación, cuando constitucionalmente solo el Estado puede ser el dueño de dichas propiedades; los bienes del Estado solamente pueden ser adscritos a entidades publicas.

3.7 Fuentes documentales en el Registro de la Propiedad

Las fuentes documentales para realizar la investigación registral en el Registro General de la Propiedad, la constituyen los distintos libros, así como los documentos electrónicos o digitales, que por disposición legal debe llevar el Registro General de la Propiedad.

Para el acopio de la información registral, las fuentes principales de consulta, son:

1. Libro de Inscripciones (Mayores)
2. Libros Diarios o de asientos
3. Tomos de Duplicados
4. Libros Diarios especiales
5. Libros Diarios generales
6. Libros Electrónicos o digitales

3.7.1 Libro de Inscripciones o libro mayor

En este libro, comúnmente llamado libro mayor, se realizan las operaciones registrales, que contienen las inscripciones de los derechos reales de los bienes inmuebles, que se inscriben en el Registro General de la Propiedad. El registro se lleva por fincas y la base del sistema es la asignación de un folio real correlativo para cada finca. Cada folio real consta de seis columnas, en las cuales se anotan las siguientes inscripciones:

—Anotaciones preventivas

—Inscripciones de dominio y otros derechos reales como los de servidumbre y usufructo.

- Desmembraciones y cancelaciones
- Anotaciones sobre hipotecas
- Inscripción de hipotecas
- Cancelación de las hipotecas

Toda inscripción de dominio, por disposición del artículo 1131 del Código Civil, debe expresar:

1. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o acimutes o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al Sistema Geodésico Nacional, medidas lineales y colindancias, su nombre y dirección si lo tuviere. (Última reforma al Código Civil por el Decreto No. 33-2000 del Congreso de la República, publicada en el Diario Oficial del 6 de junio de 2000);
2. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
4. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
5. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
6. El juez, funcionario o notario que autorice el título
7. La fecha de entrega del documento al Registro, con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en el que se archivará
8. Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro.

Los requisitos a que se refiere el inciso 1, sólo serán necesarios en la primera inscripción.

3.7.2 Libro Diario

En este libro se asienta cronológicamente en forma resumida el contenido de cada documento recibido diariamente en el Registro. Cada asiento es identificado por un número, debe expresar hora y fecha de

ingreso, número de duplicado que corresponde, número de tomo, el Juez, funcionario o notario que autorizó el título.

3.7.3 Libro de Duplicados

En este libro aparece la recopilación ordenada cronológicamente de los duplicados de los documentos presentados ante el Registro (escrituras públicas), los cuales amparan las inscripciones de dominio anotadas en el libro de inscripciones.

En estos tomos también aparecen archivados planos topográficos y despachos librados por tribunal. De cualquier acto o negocio jurídico documentado que ingresa al Registro General de la Propiedad, se entregan un original y una copia.

3.7.4 Diario Especial

En estos libros se inscribieron los derechos reales de algunas fincas, debido a que en alguna época sustituyeron al libro de inscripciones, por escasez de éste. Las inscripciones realizadas en estos, debieron ser trasladadas en su totalidad a libros de inscripciones, resultando que algunas no fueron trasladadas, por lo que en estos libros aún están vigentes algunas fincas.

Para realizar una investigación registral completa, es necesario tomar en consideración la información allí anotada.

3.7.5 Diario General

En estos libros se inscribieron en algún tiempo los derechos reales de fincas ubicados en distintos departamentos.

3.7.6 Libros Electrónicos

Son los libros digitales que se crearon con el objeto de anotar las inscripciones de los derechos reales de las fincas anotados en los libros de

inscripciones. Cuando una finca ha sido trasladada al sistema electrónico o digital, en el libro correspondiente se encuentra al final de la última inscripción de dominio un sello que dice: "FOLIO CONSERVADO", el cual es indicador de que en dicha finca no habrá más inscripciones manuales y que sus demás inscripciones u operaciones deben ser consultada en el sistema electrónico o digital.

La información generalmente es recabada de los libros de inscripciones (también llamados mayores) y algunas veces completada o aclarada con la inscrita en los tomos de duplicados o en los libros diarios. Esto mientras se tenga el acceso a la información electrónica o digital.

3.8 Datos más importantes a recabar en una investigación registral

1. Oficina de registro
2. Denominación y ubicación
3. Jurisdicción departamental y municipal
4. Identificación registral
5. Área registrada
6. Origen
7. Colindancias
8. Derechos reales de servidumbre y usufructo
9. Tracto sucesivo registral
- 10 Desmembraciones
11. Conversión al sistema métrico decimal y actualización de área

3.8.1 Oficina de registro

El Registro General de la Propiedad, actualmente con dos oficinas o sedes de operaciones, una en la ciudad capital, conocida como Registro General de la Propiedad o Primer Registro o Zona Central y la otra, que opera en la ciudad de Quetzaltenango, conocida como Segundo Registro.

Asimismo, está en proceso de organización la oficina de operaciones del Registro en Petén, con lo cual se prevé una mayor descentralización.

3.8.2 Denominación y ubicación

Se refiere al nombre con el que se conoce a una finca o propiedad y con el cual está inscrita en el Registro General de la Propiedad. Algunas inscripciones corresponden a fincas que han sido desmembradas de alguna lotificación, en este caso, es importante anotar el nombre de la lotificación y el número de lote que le corresponde dentro de la misma. Estos datos pueden aparecer o no en la primera inscripción de dominio, en caso aparecieran, es importante anotarlos, ya que son de utilidad para hacer la relación finca- predio; así como para orientar al investigador de campo durante el levantamiento catastral.

3.8.3 Jurisdicción

Es la unidad territorial a la que corresponde la finca en estudio. Se divide esta unidad territorial en departamental y municipal. Jurisdicción departamental: Recoge el dato del nombre del departamento en el cual está inscrita la finca. El departamento se establece en la primera inscripción de dominio, si no estuviera anotado en ésta, se debe buscar en la primera hoja del libro de inscripciones, en el espacio donde se autoriza el uso de los folios reales para anotar las inscripciones de los bienes inmuebles.

3.8.4 Jurisdicción municipal

Recoge el dato del municipio en el que jurisdiccionalmente fue inscrita la finca. Este dato se encuentra también en la primera inscripción de dominio, si no aparece debe consultarse los documentos archivados en los

tomos diarios o de duplicados que sirvieron de base para realizar la inscripción de dominio.

3.8.5 Identificación registral

En este espacio se recogen los datos con los cuales se identifica a una finca en el folio real asignado en el Registro General de la Propiedad. Este bloque recoge la siguiente información:

—finca, folio y libro

—pases

—cancelación

---Finca, folio y libro

El sistema registral guatemalteco está basado en el sistema del folio real. Este sistema identifica la unidad registral con un número de finca, basado fundamentalmente en la asignación de un folio a cada inmueble o finca, en un libro de inscripciones.

3.8.5.1 Número de finca

Es el que identifica individualmente a cada finca y aparece anotado en la parte superior del folio real que le corresponde en el libro de inscripciones.

3.8.5.2 Número de folio

Es el constituido por el folio real asignado a la finca, la numeración de folios aparecen en forma correlativa impresos en la parte superior del folio del número uno hasta la cantidad de folios que componen cada libro. Se asigna un folio a cada finca.

3.8.5.3 Número de libro

El espacio para describir el libro, se ha dividido en dos. Uno recoge el número del libro y el otro la denominación. Los libros más recientes generalmente se identifican con el nombre del departamento al que pertenecen las fincas inscritas en el mismo, pero los libros de inscripciones más antiguas tienen diferentes denominaciones, así, encontramos libros del Grupo Norte, libros Antiguos; el número y la denominación del libro, el recopilador los encuentra en el lomo del mismo, así como en la primera hoja donde está la habilitación de los folios reales del libro de inscripciones.

3.8.5.4 Pases (Pasa a)

Las fincas que tienen varias inscripciones de dominio, no ocupan un solo folio real, por lo que tienen que anotarse otras inscripciones en otro u otros folios, que pueden ser del mismo o diferente libro que se está consultando. Al final del folio aparecen anotaciones que indican en qué folio continúan las demás inscripciones de dominio de la finca. Con el objeto de tener el historial registral completo de las inscripciones de dominio de cada finca, el recopilador de la información debe anotar el número de los folios y los libros, al que pasa o pasan las subsiguientes inscripciones. Es indispensable que se anote ese dato tantas veces como se cambie de libro. En algunos folios puede aparecer información de una o más fincas diferentes a la que es objeto de investigación, por lo que el recopilador de información registral debe cerciorarse de anotar la información de la finca que corresponda.

3.8.5.5 Cancelación

Se prevé que una finca puede ser cancelada, por los siguientes motivos:

3.8.5.6 Por qué su área pasa a formar parte de otra finca:

Significa que la finca se ha cancelado, para unificar su área o extensión a otra u otras fincas, con la o las que va a formar una nueva finca.

3.8.5.7 Por qué ya no tiene disponible más área registral

Se establece porque según el área de sus desmembraciones ya no tiene más área registral disponible la finca matriz, pero debe constar por escrito tal situación, de lo contrario la misma continúa vigente.

3.8.5.8 Por disposición judicial

Se da cuando existe una resolución por parte de juez, en la que ordena cancelar en el Registro los derechos reales de una finca. Toda cancelación debe estar anotada en la columna respectiva, a la derecha de la columna de inscripciones de dominio. Toda cancelación debe estar inscrita. Algunas fincas han agotado su área al haberseles desmembrado la totalidad, sin embargo, si la cancelación no está anotada, la finca sigue vigente, aún sin área. Si el motivo de la cancelación no está claro, el recopilador debe realizar el análisis de la información y hacer las anotaciones respectivas.

3.8.6 Área registrada

Es el área original que aparece inscrita en la primera inscripción de dominio. Para anotar el área registrada, la ficha de investigación contempla dos bloques de datos.

3.8.6.1 Área registrada original

El área de las fincas puede estar expresada en hectáreas (ha), áreas (As) y centiáreas (ca) o bien en caballerías (cab), manzanas (mz) y varas cuadradas (vrs2). En inscripciones de dominio más antiguas, las fincas se inscribieron con diferentes expresiones de medida, por ejemplo, en almudes, brazadas, cuerdas (el valor de la cuerda, variaba de acuerdo al área geográfica) etc.

3.8.6.2 Área convertida por el Registro General de la Propiedad

El área de toda finca del sistema manual, que consta en los libros de inscripciones al sistema electrónico o digital, aparece anotada en la primera inscripción u operación digital de cada finca, es decir, en el resumen actualizado del movimiento registral.

3.8.7 Origen

El origen alude al nacimiento de la finca a la vida jurídica. El origen de una finca se establece en la primera inscripción de dominio. Se prevé que una finca puede originarse como consecuencia de dos actos jurídicos, siendo estos:

—desmembración

—formación

3.8.7.1 Fincas que tienen origen en un acto de desmembración:

Cuando una finca ha sido creada en un acto de desmembración, necesariamente existe una finca matriz que le da origen. El recopilador debe anotar el número de finca, folio y libro de la finca matriz. Este dato se encuentra en la primera inscripción de dominio. Para verificar la existencia de esta inscripción se recomienda consultar lo inscrito en la finca matriz.

Cuando una finca tiene su origen en un asiento de un diario, debe identificarse bien el mismo en el espacio respectivo, para el efecto en la ficha se le asigna un número uno, si, fuera el caso y con un número dos, si es de un libro de inscripción.

3.8.7.2 Fincas que tienen origen en un acto de formación:

Se ha previsto que una finca puede ser formada de la siguiente manera:

- por unificación
- por título supletorio
- por adjudicación
- por algún otro motivo, no identificado hasta el momento

3.8.7.3 Fincas formadas por unificación

Significa que dos o más fincas, se unificaron para formar con sus respectivas áreas una nueva finca. Si la finca objeto de estudio se encuadra en este supuesto, el recopilador debe llenar los datos de finca, folio y libro de las fincas que unificadas le dieron origen. Si alguna o todas estas fincas estuvieran inscritas en el tomo diario, como en el caso que se expuso en las fincas desmembradas, el recopilador debe anotar según corresponda, el número uno o el dos.

3.8.7.4 Fincas formadas por título supletorio

Cuando una finca tiene su origen en un título supletorio, significa que se ha declarado por un juez competente, la procedencia a titular supletoriamente un inmueble. El auto resolutorio que resuelve tal procedencia, constituye el título supletorio y la certificación del mismo, respalda la inscripción. Si éste es el caso, el recopilador debe anotar la fecha del auto resolutorio, el nombre del tribunal que emite la resolución, así como el municipio y el departamento en que está ubicado. Debe tener cuidado de estar seguro que está anotando la fecha del auto resolutorio y no el de la

certificación. Este dato se encuentra en la primera inscripción, que en este caso es de posesión, en tanto no hayan transcurrido diez años, necesarios para convertirse en inscripción de dominio.

3.8.7.5 Fincas formadas por adjudicación

Se ha previsto que una adjudicación esté documentada con un acuerdo gubernativo, una escritura pública, certificación municipal y posiblemente algún otro documento. El recopilador debe consignar los datos del número si lo tuviera y la fecha de tal documento. En caso de que el documento no fuera ninguno de los previstos, debe especificarlo en el espacio de otro.

3.8.7.6 Fincas formadas por otro motivo que no sea uno de los descritos

Si el origen de la finca en estudio no fuera ninguno de los previstos, el recopilador debe especificarlo en el espacio correspondiente.

3.9 Colindancias

Por las colindancias se describe el ámbito espacial en el cual se ejerce el derecho de propiedad sobre un inmueble. Las colindancias las constituyen las fincas que rodean a la finca en estudio. Este dato aparece detallado en la primera inscripción de dominio. Es importante que las colindancias se anoten en forma literal tal como aparecen inscritas. Si el espacio del formulario no es suficiente, debe utilizarse una hoja adicional para anotarlas, indicándose que continúa en un anexo.

3.10 Derechos reales de servidumbre y usufructo

3.10.1 Servidumbre

Se entiende por servidumbre, un gravamen o carga que se impone a una finca, para beneficio o utilidad de otra. La finca gravada, es decir, la que soporta la servidumbre, se denomina predio (finca) sirviente; y la que goza la servidumbre se denomina predio (finca) dominante. Las servidumbres aparecen inscritas en la misma columna destinada a las inscripciones de dominio del libro de inscripciones. Una finca es susceptible de gozar y soportar varias servidumbres a la vez. Entre las más comunes tenemos las de: acueducto, desagüe, energía eléctrica, paso, saca de agua, telefónica. El recopilador debe anotar los datos de número y fecha de inscripción, la clase de servidumbre, si la finca en estudio goza o soporta la servidumbre; y si alguna hubiera sido cancelada, también debe anotar la fecha de cancelación.

3.10.2 Usufructo

Se entiende por usufructo, el derecho a gozar de las cosas sin ser el propietario. La persona a favor de quien se constituye un derecho de usufructo se denomina usufructuario. Al igual que la servidumbre, el usufructo también aparece inscrito en la columna relativa al dominio del libro de inscripciones.

3.11 Tracto sucesivo registral

El tracto sucesivo registral, significa el movimiento que ha tenido una finca inscrita hasta su extinción, en sus diferentes momentos de creación, modificación o extinción; desde su conformación jurídica, hasta la fecha de la investigación. Como principio, este movimiento debe ser en forma

concatenada o enlazada, es decir, que entre una inscripción y la siguiente debe haber necesariamente una relación.

El recopilador debe recoger los datos de la primera, la penúltima y la última inscripción de dominio, salvo para el caso de fincas en las que se identifiquen una o más inscripciones de copropiedad; casos en los que deberá tomar nota de todas las inscripciones, desde la primera hasta la última.

3.12 Asiento

Es un dato que sirve como referencia para localizar documentos. Al final de cada inscripción de dominio se encuentra anotado un número de asiento. Esta anotación indica que, con ese número, en el libro diario se asentó el ingreso de determinados documento que respaldaron la inscripción de dominio anotada en el libro de inscripciones o mayor. El recopilador debe anotar los números de asiento, folio y libro diario.

3.13 Duplicado

Para inscribir cualquier acto o negocio jurídico en el Registro General de la Propiedad, debe entregarse un original y una copia de los documentos que amparan el derecho. A esta copia se le denomina duplicado. A este duplicado, el Registro le asigna un número y un tomo (que se lleva por año), en el que queda archivado, para cualquier consulta posterior. Los datos del duplicado aparecen anotados al final de cada inscripción. El recopilador debe anotar el número que corresponde al duplicado, del folio y del tomo en que quedó archivado y el año correspondiente.

3.14 Copia Electrónica

Cuando en la inscripción de una finca aparece el sello de “Folio conservado”, significa que ya no habrá sobre esta finca ninguna otra inscripción manual, sino que la misma ha sido trasladada a un libro electrónico. En la última inscripción aparece anotado el código que a la finca corresponde electrónicamente y a la cual el recopilador debe remitirse para consultar posteriores inscripciones el recopilador para las demás consultas debe remitirse en el sistema electrónico, debe anotar el código, con el cual se identifica la finca en estudio en dicho sistema electrónico.

3.15 Plano

Es la representación gráfica del predio. Algunas inscripciones se respaldan además del título con un plano de medida, los cuales son archivados con el duplicado del documento de respaldo, en el tomo de duplicados o bien en el tomo de planos, si existe. En la inscripción aparecen los números de documento, folio y tomo en que está archivado .Procedimiento para el llenado de la ficha de investigación de derechos reales

3.16 Desmembraciones

Cuando la finca en estudio ha sufrido desmembraciones, la ficha de investigación prevé un espacio para que el recopilador anote tres categorías de datos:

- Números de finca, folio y libro correspondientes a tales desmembraciones.
- Área desmembrada, en la cual se contempla espacio para anotar el área en la expresión que aparezca inscrita y la conversión de esta al sistema métrico decimal se realiza en gabinete.
- Número de ficha de investigación que corresponde a la finca desmembrada, si estuviere investigada.

Si la finca en estudio tuviera más desmembraciones de las que se puedan anotar en la ficha, debe utilizar las hojas adicionales que sean necesarias para anotarlas, indicando en la ficha que se continúa en un anexo.

3.17 Conversión al sistema métrico decimal y actualización del área

El área original, si fuere el caso, debe convertirse al sistema métrico decimal. Se suman las áreas de todas las desmembraciones convertidas también al sistema métrico decimal, si fuere el caso. Al área original de la finca matriz se le resta la sumatoria de todas las áreas de las desmembraciones y el resultado es el área que le corresponde a la finca matriz, es decir, el área actualizada. Esta actividad se realiza en gabinete.

4. EJEMPLO DE UN ESTUDIO TÉCNICO DE GABINETE

4.1 Introducción

El presente ejemplo, es la aplicación de los distintos temas abordados en los capítulos anteriores del presente trabajo de graduación, el cual muestra la importancia de la investigación de tipo documental, la cual es la base para el ingeniero que se dedicara a realizar actividades catastrales en campo. El presente ejemplo muestra las investigaciones realizadas en el Archivo General de Centro América, Registro de la Propiedad, las hojas cartográficas a escala 1/50,000 de forma digital, obtenidas en el Instituto Geográfico Nacional, planos elaborados en el Software denominado Auto Cad y finalmente el mosaico catastral digital montado en la cartografía digital.

4.2 Estructura de un estudio técnico de gabinete

Debido a que no existe una guía que especifique la manera en que se debe realizar un estudio técnico de Gabinete, en el presente trabajo de graduación pretende sugerir una estructura lo mas lógico posible para que el ingeniero que va realizar el levantamiento en campo se ubique de una manera precisa y ahorrando muchos contratiempos. La presente estructura, que es la que se sigue en este ejemplo es la siguiente:

- Antecedentes
- Metodología
- Investigación Registral
- Investigación Archivo General de Centro América
- Análisis
- Conclusiones
- Recomendaciones
- Anexos (Planos, Ubicación Cartográfica digital)

4.3 Antecedentes

El presente ejemplo muestra un conflicto de tierras en la región de las Verapaces, que se origino debido a que los señores EDUARDO PINOT ORTIZ Y AMELIA PINOT ORTIZ DE BALDIZÓN quienes habían sido declarados en auto de 17 de abril de 1942 por el Juzgado Tercero de Primera Instancia de Guatemala como herederos universales de su padre ANTONIO PINOT ARENALES, quien el 4 de septiembre de 1927 había fallecido intestado. Y siendo que el único bien que formaba el caudal hereditario lo constituía un terreno ubicado en el lugar denominado “El Pellan” compuesto de 15 Caballerías – 4 Manzanas – 2060 varas², que le fuera adjudicado en virtud de Acuerdo Gubernativo de fecha 18 de diciembre de 1912, del cual existía una copia en el expediente llevado en la oficina de la Sección de Tierras y que estaba archivado dentro del Paquete 91 de Alta Verapaz, con el número 9, contenido en el Archivo General de Centro América.

Al final de dicho expediente constaba que el título fue extendido el 10 de enero de 1913; pero en virtud que el título referido no fue inscrito en el Registro de la Propiedad, además este se había extraviado ignorándose su paradero solicitaban la reposición del mismo en virtud de que deseaban que el terreno fuera debidamente inscrito.

De ahí que las citadas personas en febrero de 1944 registraron este terreno bajo el No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV, ignorando que dicho terreno ya había sido registrado bajo el No. 965 – folio 357 libro 34 de AV, desde el año de 1913 a favor de su padre ya fallecido. Ello ha provocado que al existir un doble registro, hallan diferentes

propietarios de la misma área y a la vez que estos ahora se estén afrentando por la necesidad que tienen de explotar en su beneficio estos terrenos.

Por una parte, está el propietario que adquirió dos áreas de terreno dentro de la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV, quien aún cuando tiene debidamente inscritas sus propiedades existe el inconveniente de las mismas provienen de un finca que fue inscrita doblemente, es decir aquella que se registrara sobre un área que con 31 años de anterioridad ya había sido inscrita. Por aparte están aquellos que han adquirido derechos hereditarios dentro de una finca que podría pensarse esta debidamente registrada y que precisamente corresponde a la que primero fuera inscrita; sin embargo estos últimos tampoco han podido llevar al registro las áreas que han adquirido pese a estar fenecidos los tramites de aprobación del proceso de Intestado.

Pero ha surgido otro problema, el cual involucra a un grupo de comunitarios compuesto de unas 40 familias aproximadamente, las cuales ocuparon la finca y actualmente no dejan entrar a los propietarios a la misma, al extremo de haber quemado la casa patronal, de lo cual ya presento denuncia ante el Ministerio Público; lo cual derivó en una junta conciliatoria, en la cual suscribió un convenio con el citado grupo mediante el cual estos permitirían que el propietario actual pudiera trabajar su propiedad durante un espacio de 2 años, durante este tiempo las partes presentarían los documentos que les acreditaran como propietarios del área; dicho plazo ya se venció y en consecuencia ahora los comunitarios le han planteado que por haberse ya cumplido el plazo establecido en el convenio que suscribieron él ya no tendría derecho a ingresar a la finca.

Debido a estos problemas los propietarios actuales de la finca denominada el Pellan, solicitan al ingeniero civil, les ubique sus propiedades tanto documentalmente como físicamente, así como el área que esta siendo ocupada por las 40 familias asentadas en terrenos de su propiedad. Debido a esto se realiza el presente estudio a nivel documental previo a realizar cualquier actividad catastral en campo, ya que esto ayudara a contar con la información técnica precisa y así poder realizar el levantamiento catastral posteriormente.

4.4 Objetivos

1. Determinar el estado registral actual de la finca “El Pellan”, con base a su tracto sucesorio registral, para lo cual se procedió a realizar dicha investigación en el Registro General de la Propiedad.
2. Investigar y analizar las fincas Nos. 386 y 965, folios 139 y 357, libros 65 y 34, ambos de Alta Verapaz, correspondientes a la finca el Pellan, ubicando los planos que se encuentren registrados y sus propietarios actuales.
3. Ubicar los planos históricos que pueda tener las fincas denominadas el Pellan en el Archivo General de Centro América.
4. Con base a los planos encontrados en el Registro General de la Propiedad y el Archivo General de Centro América, elaborar un mosaico catastral que permita de una manera grafica, la ubicación a nivel documental de las fincas en mención por medio del software denominado Autocad.

4.5 Metodología

En virtud del planteamiento que se tiene y como resultado del aporte que hizo de documentos el propietario actual de la finca el Pellan ,se procedió a realizar un análisis de toda esta documentación iniciando con las certificaciones que corresponden a las fincas:

No.	Finca	Folio	Libro
01	207	207	215 AV
02	4	4	248 AV
03	11	11	254 AV

Fuente: (Números de fincas proporcionados por los propietarios de la finca)

De estas fincas se tomo información tal como denominación, extensión, ubicación, origen de la propiedad, primer(os) propietario(s), número de inscripciones de Derechos Reales operados sobre cada propiedad, actuales propietarios, extensión actual, entre otros. De ahí que resultará que las tres propiedades, tienen su origen en las desmembraciones que se operaron sobre la finca 386 – folio 139 del libro 65 de Alta Verapaz, esta propiedad también fue investigada mediante el sistema de Consulta a Distancia del Registro General de la Propiedad. También se investigó otra finca, la cual aparece relacionada en el documento de la Junta Conciliatoria llevada a cabo en los tribunales de la ciudad de Cobán, A. V. a la cual se refirieron los imputados y cuyo número de Registro es el 965 – folio 357 – libro 34 de A. V.

4.6 Investigación Registral

Debido a que se conocen los números de Registro de las fincas en mención se procedió a fichar cada una de ellas, obteniendo la información mas importante de cada una de ellas como se detalla en el capítulo número 3 del presente trabajo de graduación,

Finca 386 folio 139 del libro 65 de Alta Verapaz

Ubicación: Cobán, Alta Verapaz
Denominación: “EL PELLAN“
Área: 15 Caballerías – 04 Manzanas – 2,066 vr²
(678 Ha – 35 As –18 Cas)

Colindancias:

Norte	Río Negro o Chixoy o Salinas
Oriente	Con el lote de las señoritas Pinot
Sur	Con denuncia de Francisco Pop
Poniente	Con Leopoldo Sierra

Derechos Reales

1º. A **ANTONIO PINOT hijo**, se adjudico esta finca en virtud del Acuerdo de 18 de diciembre de 1912, según medida practicada por el Ing. Ventura Nuila, debidamente aprobada por la revisión general. Expediente de medida expedido en esta ciudad a 17 de febrero del año en curso por el Jefe de la Sección de Tierras, presentado hoy a las 14:12. Asiento 276, folio 145, diario 418. Guatemala, 25 de febrero de 1944. El plano quedo archivado con el No. 194 del tomo 8 de documentos, fecha de arriba.-

Derechos Reales

2º. El juzgado tercero de Primera Instancia de este departamento en auto de 17 de abril de 1942 declaro que **AMELIA Y EDUARDO PINOT ORTÍZ** son sin perjuicio de tercero de igual o mejor derecho los herederos ab-intestado de su padre Antonio Pinot Arenales; y llenados los requisitos de ley e inscribe a sus nombres esta finca. Certificación expedida a 29 de noviembre

último por el Secretario de dicho Juzgado, presentada hoy a las 15.12. Asiento 859, folio 521, diario 421. Guatemala, 1 de diciembre de 1944.

3°. **MERCEDEZ ARENALES IRIONDO vda DE CASTILLO**, por herencia es dueña de los derechos en esta finca de Eduardo Pinot Ortiz como se expresa en la 3ª de dominio de la finca No. 36,098 – folio 21 – libro 308 de Guatemala. Certificación en Asiento No. 29, folio 20, diario 431. Guatemala, 28 de marzo de 1946.

4°. **CARMEN AMELIA Y MARIA TERESA RAQUEL BALDIZÓN PINOT**, por sesión son dueñas de los derechos en esta finca de Mercedes Arenales Iriondo vda. de Carillo como se expresa en la 4ª de dominio de la finca No. 36,098 – folio 21 – libro 308 de Guatemala. Escritura en asiento No. 378, folio 993, diario 426. Guatemala, 30 de abril de 1946.

5°. El Juzgado primero de Primera Instancia de este departamento en auto de 4 de abril último declaró que **LUCAS FELIPE BALDIZÓN VALLE Y AMELIA PINOT ORTIZ DE BALDIZÓN**, son sin perjuicio de tercero de igual o mejor derecho los herederos abintestato de su menor hija Maria Teresa Baldizón Pinot y llenados los requisitos de ley se inscriben a sus nombres los derechos de la causante en esta finca y la No. 36,098 – folio 21 – libro 308 de Guatemala. Certificación expedida por el Secretario de dicho Juzgado el día de hoy, presentada a las 15:20. Asiento 1549, folio 948, diario 427. Guatemala, 1 de julio de 1946.

6°. El juzgado sexto de Primera Instancia de lo Civil de Guatemala, en auto de fecha 28 de septiembre de 1966 declaro que **CARMELY, OLGA RAQUEL, FELIPE ANTONIO Y JORGE EDUARDO, todos de apellidos BALDIZÓN PINOT**, son herederos ab-intestato de Lucas Felipe Baldizón Valle haciéndose está declaratoria sin perjuicio de tercero de igual o mejor derecho, por lo que se inscribe a sus nombres los derechos del causante en esta finca y las que cita el asiento del final. Certificación extendida por el secretario de dicho Juzgado a 11 de octubre de 1966, presentada hoy a las 12:22. Asiento 296, folio 199, diario 898. Guatemala, 18 de febrero de 1971.

7°. Se hace constar que los nombres de **CARMEN AMELIA BALDIZÓN PINOT, CAMELY BALDIZÓN Y CARMELY DALDIZÓN PINOT**, corresponden e identifican a una misma persona. Certificación extendida por el Registrador Civil de la capital a 11 de septiembre del año en curso, presentada hoy a las 12:32. Asiento No. 1010, folio 470, diario 988. Guatemala, 17 de septiembre de 1975.

8°. **AMELIA PINOT ORTIZ vda de BALDIZÓN**, por Q. 50.00 pagados compró a Carmen Amelia Baldizón Pinot de Wer, Felipe Antonio Baldizón Pinot, Olga Raquel Baldizón Pinot y Jorge Eduardo Baldizón Pinot, sus derechos en esta finca. Escritura autorizada en esta ciudad a 19 de agosto del año pasado por el Notario Arnulfo Atilano Méndez Cardona, presentada hoy a las 12:32. Asiento 1010, folio 470, diario 988. Guatemala, sept. de 1975.

9°. **VÍCTOR MIGUEL ANGEL URRUTIA CATÚN**, por Q. 10,000.00 pagados compró a Amelia Pinot Ortiz viuda de Baldizón esta finca. Escritura autorizada en esta ciudad a 7 de octubre último por el notario Roberto Samayoa, presentada hoy a las 08:31. Asiento No. 914, folio 462, diario 981. Guatemala, 22 de octubre de 1975.

10°. **CONSUELO JANNETTE URRUTIA POP**, por Q. 12,000.00 compró a Víctor Miguel Ángel Urrutia Catún precio pagado esta finca. Escritura No. 26 autorizada el día 12 de marzo de 1999 por el notario HECTOR MANFREDO MALDONADO MENDEZ. Documento presentado el día 28 de enero de 2000 a las 10:45:18 horas, ingresando esté y su copia electrónica con número 00R100019351. Guatemala, 9 de febrero de 2000.

11°. **HORST WALTHER OVERDICK MEJIA**, por Q. 12,000.00 compró a Consuelo Jannette Urrutia

Pop, precio pagado esta finca. Escritura No. 219 autorizada el día 27 de septiembre de 1999 por el Notario Oscar Roberto Fernández Mendoza. Documento presentado el día 28 de enero de 2000 a las 10:45:18 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número 00R100019352. Guatemala, el día 9 de febrero de 2000.

12º. **WILFREDO BARRIOS POP o WILFREDO EDUARDO BARRIOS POP (identificado legalmente)**, por Q. 12,000.00 compró a Horst Walter Overdick Mejía esta finca, precio pagado. Escritura No. 148 autorizada el día 16 de septiembre de 2001 por el notario Oscar Roberto Fernández Mendoza. Documento presentado el día 25 de septiembre de 2001 a las 09:51:49 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número 01R100233265. Guatemala, 27 de septiembre de 2001.

13º. **HORST WALTHER OVERDICK GARCÍA**, por Q. 12,000.00 compró a Wilfredo Barrios Pop ó Wilfredo Eduardo Barrios Pop esta finca, precio pagado. Escritura No. 155 autorizada el día 23 de diciembre de 2002 por el Notario Otoniel Eduardo Fernández Mendoza. Documento presentado el día 10 de enero de 2003 a las 10:30:02 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número 03R100006247. Guatemala, 21 de enero de 2003.

Desmembraciones y Cancelaciones:

No. 1. Cancelada restricción impuesta sobre esta finca y a que se refiere la nota al margen de la 4ta inscripción de dominio de esta finca y de la No. 36098 – folio 21- libro 308 de Guatemala, la cual queda sin efecto. Escrituras autorizadas en esta ciudad a 28 del pasado mes ambas por el Notario Eduardo Enríquez Arrué presentadas hoy a las 14:32. Asiento 695, folio 368, diario 477. Guatemala, diciembre 15 de 1950.

No. 2. Desmembrada de esta finca una fracción de 1,068,861.40 metros² que paso a formar la finca No. 207 – folio 207 – libro 215 de AV, propia de SIRIO ANTONIO y LUIS ANTONIO ambos de apellidos DE NES VALDEZ. Copia 15, tomo 360. Guatemala, 28 de noviembre de 1995.

No. 3. Desmembrada de esta finca una fracción que mide 178 Ha – 87 As – 70.72 Cas, que paso a formar la finca No. 4 – folio 4 – libro 248 de AV, propia de MARCO ANTONIO DE NES FERNÁNDEZ. Copia electrónica 96R35660, tomo 360. Guatemala, 12 de abril de 1996.

No. 4. Desmembrada de esta finca una fracción de 44 Ha – 71 As – 92.68 Cas que formo la finca No. 11 – folio 11 – libro 254 de AV, propia de MARCO ANTONIO DE NES FERNÁNDEZ. Escritura en Copia 96R188249. Guatemala, 4 de diciembre de 1996.

No. 5. Desmembrada de esta finca una fracción de 7,056.00 metros² que formo la finca No. 143 – folio 143 – libro 251 de AV, propia de la Entidad “Las Asambleas de Dios en Guatemala”. Copia electrónica 97R-38228. Guatemala, 13 de marzo de 1997.

Hipotecas:

Sobre la presente finca no aparecen hipotecas vigentes.

NOTA:

Los derechos cedidos en la inscripción del centro no se podrán gravar ni enajenar hasta en la mayoría de edad. Guatemala, noviembre 30 de noviembre de 1950.

Anotaciones Preventivas:

Sobre la presente finca se efectuó una anotación en mayo de 1982, pero la misma ya fue cancelada en noviembre de 1988.

Finca 207 Folio 207 LIBRO 215 De Alta Verapaz

Ubicación: Cobán, Alta Verapaz

Denominación: “ EL PELLAN “

Área: 1,068,861.40 metros²

Colindancias:

Norte	2,736.17 metros en tres líneas: <u>la primera</u> de oriente a poniente 1,423.38 metros; <u>la segunda</u> 21.04 metros cruzando hacia el sur; y <u>la tercera</u> 1,291.75 metros bajando nuevamente hacia el oriente, colindando con comunidad San Marcos.
Oriente	386.13 metros con comunidad San Marcos
Sur	2,528.84 metros con finca Sajolóm
Poniente	427.55 metros con Río Chixoy.

Derechos Reales

10. **SIRIO ANTONIO Y LUIS ANTONIO ambos de apellidos DE NES VALDEZ**, por la cantidad de Q. 10,000.00 pagados compraron esta finca a Víctor Miguel Ángel Urrutia Catún, que se desmembró de la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV. Testimonio de la escritura pública No. 439, autorizada en la ciudad de Cobán, A. V. el 5 de septiembre del año en curso por el notario Edgar Raúl Pacay Yalibat. Documento No. 10-11421 presentado a las 11:48 del 31 de octubre del año en curso, copia 15, tomo 360 de duplicados. Guatemala, 28 de noviembre de 1994.

Desmembraciones y Cancelaciones:

Sobre la presente finca no se han operado desmembraciones.

Hipotecas:

Sobre la presente finca no aparecen hipotecas vigentes.

Anotaciones Preventivas:

Sobre la presente finca no aparecen anotaciones preventivas.

Finca 4 folio 4 del Libro 248 de Alta Verapaz

Ubicación: Cobán, Alta Verapaz
Denominación: “EL PELLAN”
Área: 178 Ha – 87 As – 70.72 Cas (4 Caballerías)
Colindancias:

Norte	3,173.86 metros con finca matriz
Oriente	761.41 metros con comunidad “Las Promesas”
Sur	2,780.18 metros en 3 líneas: la primera de oriente a poniente 1,291.75 metros; la segunda cruzando hacia el Norte 65.05 metros y la tercera cruzando hacia el poniente 1,423.38 metros, colindando en éste rumbo con Sirio Antonio y Luís Antonio de apellidos De Nes Valdéz
Poniente	799.17 metros en línea quebrada colindando con Río Chixoy.

Derechos Reales

- 1º. **MARCO ANTONIO DE NES FERNÁNDEZ**, por el precio pagado de Q. 10,000.00 , compro a Víctor Miguel Ángel Urrutia Catún, esta finca que se desmembró de la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV. Testimonio de la escritura No. 532 y 206, autorizadas en Cobán, A. V. el 25 de septiembre de 1995 y 8 de abril de 1996 por el notario Edgar Raúl Pacay Yalibat. Presentadas hoy a las 12:01 horas . Documento y copia 96R35660 de duplicados. Guatemala, 12 de abril de 1996.

Desmembraciones y Cancelaciones:

Sobre la presente finca no se han operado desmembraciones.

Hipotecas:

Sobre la presente finca no aparecen hipotecas vigentes.

Anotaciones Preventivas:

Sobre la presente finca no aparecen anotaciones preventivas.

FINCA 11 FOLIO 11 DEL LIBRO 254 DE ALTA VERAPAZ

Ubicación: Cobán, Alta Verapaz
Denominación: “ EL PELLAN“
Área: 44 Ha – 71 As – 92.68 Cas
Colindancias:

Norte	939.64 m. con finca matriz
Oriente	507.09 m. con comunidad Las Promesas
Sur	939.65 m. con Marco Antonio De Nes Fernández
Poniente	463.41 con finca matriz

Derechos Reales

- 1º. **MARCO ANTONIO DE NES FERNÁNDEZ**, por el precio pagado de Q. 2,500.00 , compro a Víctor Miguel Ángel Urrutia Catún, esta finca que se desmembró de la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV. Testimonio de la escritura No. 538, autorizadas en Cobán, A. V. el 25 de septiembre de 1996 por el notario Edgar Raúl Pacay Yalibat. Presentada el 29 de noviembre de 1996 a las 15:32:33 horas . Documento y copia electrónica 96R188249 del libro de entregas. Guatemala, 4 de diciembre de 1996.

**Desmembraciones
y Cancelaciones:**

Sobre la presente finca no se han operado desmembraciones.

Hipotecas:

Sobre la presente finca no aparecen hipotecas vigentes.

Anotaciones Preventivas:

Sobre la presente finca no aparecen anotaciones preventivas.

FINCA 965 FOLIO 357 LIBRO 34 DE ALTA VERAPAZ

Ubicación: Cobán, Alta Verapaz
Denominación: “EL PELLAN”
Área: 15 Caballerías – 04 Mz – 2,066 vr
Colindancias:

Norte	Don Antonio Pinot (P) o sean Señoritas Pinot.
Oriente	Don Francisco Pop
Sur	Don Leopoldo Sierra
Poniente	Terrenos del Departamento del Quiché.

Derechos Reales

1º. En virtud de lo dispuesto en el Acuerdo Gubernativo de 18 de diciembre de 1912, se concedió en propiedad gratuitamente a don **ANTONIO PINOT hijo**, el inmueble deslindado. Título extendido en Guatemala, por el Sr. Presidente de la República Lic. Don Manuel Estrada Cabrera, refrendado por el notario del gobierno Lic. Don Vicente Sáenz, presentada hoy a las 12:00. Asiento 285, folio 207, tomo 20 del diario. Cobán, 27 de enero de 1913.

2º. Don **MANUEL S. OTERO**, por la suma pagada de 3,000 pesos y por medio de su apoderado don Leonardo Lara G., compró esta finca al menor Antonio Pinot, representado por su tutríz natural y con autorización del juzgado 1º. de Primera Instancia de Guatemala, en auto de 4 de abril del corriente año, la venta se verificó en remate público y mediante lo dispuesto en el Acuerdo Gubernativo de 10 de marzo de este año. Escritura autorizada en Guatemala el 29 de mayo del corriente año ante el notario don Carlos Salazar, presentada hoy a las dos menos cuarto. Asiento 16, folio 9, tomo 25 del diario. Cobán, 14 de junio de 1916.

3º. **LOS SEÑORES CRÍSPULA, MANUEL, AGUSTINA, URIATO, MARTA, BENIGNO Y ROGELIO SISNIEGA** son dueños de esta finca por las mismas razones que expresa el

asiento No. 312, folio 148, tomo 27 del diario. Testamento ahí citado. Cobán, 10 de abril de 1919.

4º. “ **MANUEL S. OTERO HIJOS**”, son dueños de los derechos que en esta finca tenían Marta O. de Yaquiarió y Agustina O. de Cano, por las razones que expresa el asiento 624, folio 422, tomo 27 del diario. Escritura ahí citada. Cobán, 25 de febrero de 1920.

5º. La casa Manuel S. Otero Hijos, da en *Anticresis* al Banco Colombiano de Guatemala, la presente finca y la No. 295 – folio 131 – libro 31 de AV y todos los derechos que Manuel S. Otero hijos corresponden en las monterías de Santa Marta ubicadas en el Petén, Quiché y en Frontera República Mejicana, por las mismas razones que expresa el asiento No. 104, folio 62, tomo 36 del diario. Escritura ahí citada. Cobán, 2 de diciembre de 1926.

6º. La entidad “**MANUEL S. OTERO HIJOS Y COMPAÑÍA SOCIEDAD COLECTIVA SUCESORES**” que podrá abreviarse “Manuel S. Otero Hijos y Cía. S. C. Suc” es dueña de esta finca por cambio de razón social. Solicitud al registrador de fecha 6 de junio del 2003 acompañada de la escritura 46 autorizada el 2 de agosto de 1918 por el Notario Leonardo Lara Gutiérrez y que contiene la constitución de la Sociedad Colectiva –Agrícola Comercial, escritura No. 87 autorizada el 21 de noviembre del año 2002 autorizada por el notario Héctor Antonio Dávila Mendoza y Escritura No. 75 autorizada el 23 de octubre del 2002 por el notario Héctor Antonio Dávila Mendoza, así como certificación expedidas por el registro mercantil. Documento presentado el día 10 de junio de 2003 a las 15:19:18 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número: 03R100157949. Guatemala, 19 de junio de 2003.

7º. El notario Héctor Antonio Dávila Mendoza en auto de 8 de julio de 2004 declaró como herederos ab-intestado de AMIRA SISNIEGA VIUDA DE SADIK también conocida como CRISPULA SISNIEGA, AMIRA SISNIEGA OTERO MATUS, AMIRA DE SADIK Y AMIRA VIUDA DE ZADIK a su sobrino **RODOLFO LEONEL SISNIEGA OTERO BARRIOS**. Estando llenados los requisitos de ley, se inscribe a favor de los herederos los derechos que le correspondían a la causante en esta finca, sin perjuicio de tercero de mejor o igual derecho en esta finca, sin perjuicio de tercero de mejor o igual derecho. Testimonio de los pasajes del proceso sucesorio intestado extrajudicial seguido por el notario referido extendido el 27 de mayo del 2005. Documento presentado el 20 de junio de 2005 a las 14:44:44 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número 05R100107803. Guatemala, 227 de junio de 2005.

Desmembraciones y Cancelaciones:

No. 1 Cancelada totalmente la 5ª inscripción de derechos reales (anticresis) de esta finca. De conformidad con solicitud firmada por el notario Héctor A. Dávila M. en esta ciudad a 27 de junio del 2001. Documento presentado el día 28 de junio de 2001 a las 10.41:44 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número: 01R100153091. Guatemala, 23 de agosto de 2001.

Hipotecas:

Sobre la presente finca no aparecen hipotecas vigentes.

Anotaciones Preventivas: Sobre la presente finca no aparecen anotaciones.

Fuente: Registro General de la Propiedad

4.7 Investigación en el Archivo General de Centro América

Debido a que algunas de las fincas objeto de investigación, fueron creadas alrededor del año de 1913, y no fue posible ubicar el plano original de la finca en el archivo del Registro de la Propiedad, por la antigüedad de los mismos, se procedió a localizar el plano original de la finca en el Archivo General de Centro América, consultando en la sala de investigadores de dicha institución la denominada “ Guía de Tierras” localizando el paquete 91 expediente 9 del departamento de Alta Verapaz con el nombre del Pellan, por lo que se procedió a recabar la información mas importante de dicho expediente que a continuación se detalla:

PAQUETE 91 EXPEDIENTE 9 DE ALTA VERAPAZ

<i>Fase de Denuncia</i>				
Denunciante	ANTONIO PINOT	Fecha	Área	15 Cab
Colindancias	Por el norte con el río Negro o Chixoy o Salinas; por el oriente con el lote de las señoritas Pinot; por el sur con denuncia de Francisco Pop, y por el Oeste con denuncia de don Leopoldo Sierra			
Testigos Propuestos				
Y				
Fecha de declaración				

Fase de Medida

Ingeniero Propuesto	Ventura Nuila	Nombramiento	5 / 11 / 1912	Aceptación
Testigos de Asistencia	Benigno Valdéz y Pablo Sosa P.		3 de marzo de 1912	
Vista de Colindantes	Prescindió de ella por que el terreno esta cubierto de selvas vírgenes, sin caminos.			
Documentos Presentados				
Inicio de medida	4 de marzo de 1912	Mojón	Inicio en el esquinero de la denuncia del señor Leopoldo Sierra, tomo rumbo N 06° 20' E, 21.486 cadenas	
Equipo Empleado	<i>1 Teodolito sexagesimal que aprecia minutos, 1 mira Urrutia y 1 cadena de 20 metros</i>			
Finalización de medida	7 de marzo de 1912, en el mojón Anaytux, no midió la colindancia con el señor Leopoldo Sierra en virtud de recién haber concluido la misma.			
Declinación Magnética				

Resumen General de Cálculos del terreno "El Pellán" en jurisdicción de Cobán, A. V., medido a favor de Antonio Pinot h.

Mojón	Rumbo	Distancia (Cadenas de 20 m.)
1. San Antonio a María Anaitux	S 32° 04' O	107.80
2. Anaitux hasta la orilla derecha del río Chixoy, Esquina de la denuncia de Leopoldo Sierra	N 45° 00' O	124.35
3. Por el río Chixoy aguas abajo	N 06° 20' E	21.486
4. " " " " "	N 19° 49' O	17.975
5. " " " " "	N 02° 55' E	38.197
6. " " " " "	N 50° 42' O	15.806
7. " " " " "	N 49° 30' O	40.605
8. " " " " " , hasta el islote de Cantabal	N 04° 37' O	33.269
9. Islote Cantabal a Mercedes	S 63° 05' E	35.810
10. Mercedes a San Antonio	S 51° 48' E	205.240

Fase de Revisión

Área Encontrada	<i>678 Ha – 35 As – 18 Cas, que equivalen a 15 Cab – 04 Mz – 2066 vr²</i>		
Fecha Presentación de Informe ante el Jefe de la Sección de Tierras para su revisión			9/12/1912

Ing. Revisor nombrado	<i>Felipe Rodríguez</i>	Fecha	9 de Dic. de 1912
Presentación informe de revisión		11 de Diciembre de 1912	
En su informe el Ing. hace referencia al hecho que el Ing. Ventura Nuila procedió a efectuar la medición del lote con que fuera agraciado el menor Antonio Pinot h. sin la autorización correspondiente, que le fue acordada 8 meses después de la medida. Además que al efectuar sus operaciones se fundó en el conocimiento que tenía de la extensa zona Pellan para tener como baldío dicho lote sin que hayan procedido las formalidades de denuncia correspondientes.			
Por aparte el área por el encontrada corresponde a la reportada por el Ing. Ventura la cual es de 678 Ha – 35 As – 18 Cas, o sean 15 Cab – 04 Mz – 2,066 vr ² .			

<i>Fase de Otorgamiento</i>			
Nombre del Adjudicatario	Antonio Pinot hijo	Fecha Ac. Gub.	<i>18 de diciembre de 1912</i>
Nombre del Presidente que emite el Acuerdo Gubernativo		Manuel Estrada Cabrera	
Fecha emisión del Título	10 de enero de 1913		

Del plano de la remeida de la finca rustica No. 362 – folio 171 – libro 52 de A. V., denominada Saholom, ubicada en jurisdicción del municipio de Cobán, departamento de Alta Verapaz, propiedad de Manali Droege de Blohm. Medida en 1994 por el Ing. Civil Roberto C. Olazibal Enriquez, se tomo el resumen de medida, con el cual se elaboraron los planos que se adjuntan en el Anexo del presente estudio.

Resumen General de Cálculos de la Remeida del terreno "SAHOLOM", en jurisdicción de Cobán, Alta Verapaz, a favor de Manali Goege

Estación	Punto Observado	Azimut	Distancia (Metros)
0	1	122° 44' 48"	2236.04
1	2	4°26'20"	2218.55
2	3	303° 31' 28"	2478.84
3	4	249° 01' 10"	239.38
4	5	265° 36' 22"	172.69
5	6	287° 48' 29"	76.58
6	7	263° 46' 28"	227.03
7	8	243° 42' 03"	187.02
8	9	264° 01' 29"	118.63
9	10	244° 25' 30"	271.26
10	11	175° 15' 36"	284.98

11	12	140° 53' 12"	288.67
12	13	189° 52' 11"	96.90
13	14	159° 01' 02"	221.23
14	15	122° 25' 28"	676.07
15	16	147° 24' 58"	173.71
16	17	143° 20' 57"	298.61
17	18	162° 20' 23"	184.53
18	0	167° 29' 40"	332.56

También se incluyen los planos de algunas de las desmembraciones que se operaron sobre la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV, de los cuales también se tomaron los datos de las libretas de resumen de medida, con lo cual en el mosaico elaborado también se incluyen estos planos.

Resumen General de Cálculos de la Finca 4 – folio 4 – libro 248 de AV en jurisdicción de Cobán, Alta Verapaz, a favor de Marco Antonio De Nes

Estación	Punto Observado	Azimut	Distancia (Metros)
1	2	154° 15' 19"	139.46
2	3	180° 01' 23"	299.30
3	4	171° 46' 33"	360.41
4	5	133° 46' 40"	1,423.38
5	6	207° 48' 51"	65.05
6	7	135° 58' 34"	1,291.75
7	8	29° 51' 38"	761.41
8	9	311° 53' 49"	1,293.45
9	1	310° 48' 24"	1,880.41

Fuente: Archivo General de Centro América

4.8 Análisis

Para ello analizaremos inicialmente en forma gráfica el historial de la finca matriz inscrita al No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV.

En la anterior gráfica podemos apreciar, que el primer dueño de la finca Registrada al No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV es el señor Antonio Pinot hijo, a nombre de quien la inscribieron sus hijos el 25 de febrero de 1944; aunque el terreno 31 años antes ya había sido inscrito a nombre del mismo, pero aparentemente nadie se percató de ello, de allí que estos que habían sido declarados sus herederos efectuaran algunas diligencias para solicitar su inscripción y les fue otorgada. La propiedad originalmente contiene un área de 15 Cab – 4 Mz – 2066 vr², equivalentes a 678 Ha – 35 As – 18 Cas y tal como lo cita el Registro a dicho señor le fue otorgada esa área mediante el Acuerdo Gubernativo de fecha 18 de diciembre de 1912, además que la medida la practicó el Ing. Ventura Nuila y fue aprobada por la revisión general, también aparece que el expediente de medida fue expedido en la ciudad de Guatemala a 17 de febrero de 1944 por el Jefe de la Sección de Tierras.

Esta primera inscripción reviste varias particularidades y si se quiere hasta peculiaridades, por que:

- Generalmente cuando una propiedad tuvo su origen en la medición efectuada de un área baldía (finales del siglo XIX y comienzos del XX) el registro en la primera inscripción consignaba la fecha de Acuerdo Gubernativo y seguidamente la fecha de emisión del título e incluso el nombre del Presidente que lo otorgaba así como el del Notario del Gobierno que lo refrendaba.
- En el presente caso se cita la fecha del Acuerdo Gubernativo, y el título que lo otorga.

Esto no tendría lógica, sin embargo al haber revisado la Certificación que otorgo el Infrascrito Secretario de la Escribanía del Gobierno y Sección de Tierras en Guatemala a 23 de febrero de 1944, empieza a tener sentido lo que cita el registro en la primera inscripción operada en la finca 386 – folio 139 – libro 65 de AV. Y al revisar esta con detenimiento encontramos otros elementos que explican por que habiéndose emitido el Acuerdo Gubernativo a favor de Antonio Pinot hijo el 18 de diciembre de 1912, la propiedad la inscribieron hasta en 1944.

Primeramente, la razón por la cual la Escribanía de Gobierno y Sección de Tierras emitió la certificación a que nos hemos referido, se encuentra en el hecho de que Eduardo Pinot Ortiz y Amelia Pinot Ortiz de Baldizón habían sido declarados en auto de 17 de abril de 1942 por el Juzgado Tercero de Primera Instancia de Guatemala como herederos universales de su padre ANTONIO PINOT ARENALES, quien el 4 de septiembre de 1927 había fallecido intestado. Y siendo que el único bien que formaba el caudal hereditario lo constituía un terreno ubicado en el lugar denominado “El Pellán” compuesto de 15 Caballerías – 4 Manzanas – 2060 varas², que le fuera adjudicado en virtud de Ac. Gubernativo de fecha 18 de diciembre de 1912, del cual existía una copia en el expediente llevado en la oficina de la Sección de Tierras y que estaba archivado dentro del Paquete 91 de Alta Verapaz, con el número 9. Constando al final de dicho expediente que el título fue extendido el 10 de enero de 1913; Pero en virtud que el título referido no fue inscrito en el Registro de la Propiedad, además este se había extraviado ignorándose su paradero solicitaban la reposición del mismo en virtud de que deseaban que el terreno fuera debidamente inscrito.

Posteriormente, el 17 de febrero de 1944 el señor Eduardo Pinot Ortiz de nueva cuenta solicito al Jefe de la Sección de Tierras se le

extendiera certificación del expediente de medida en el cual se le había adjudicado a su padre Antonio Pinot un terreno baldío, para los efectos de la presentación en el Registro de la Propiedad.

La certificación se otorgó en 7 hojas útiles de 5 centavos de quetzal, junto con un pliego de cálculos y un plano en Guatemala a los 23 días del mes de febrero de 1944. Se puede apreciar en el último folio, al final una especie de razón que dice... “Presentado a las 14 y 12. Asiento 276, folio 145, tomo 418 del Diario. Guatemala, 25 de febrero de 1944”. Al cotejar esta información con la primera inscripción de la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV, encontramos que hay correspondencia con la hora en que se presentó el expediente ante el Registro de la Propiedad, así como con el No. de Asiento, folio y tomo del Diario, con que fue asentada dicha inscripción y la fecha en que se operó en el Primer Registro General de la Propiedad de Guatemala.

Sólo se encontró una incongruencia dentro de lo consignado por el Registro de la Propiedad, dado que éste cita que fue el 17 de febrero de 1944 que se otorgó la Certificación por parte del Jefe de la Sección de Tierras, siendo la fecha correcta el 23 de febrero de 1944 como aparece en el citado documento.

Dentro de la certificación a que nos hemos referido aparecen otros datos, como por ejemplo:

- Manuel Estrada Cabrera en su calidad de presidente de la república había agraciado a los hijos del señor Antonio Pinot, donándoles un área de 30 Caballerías, lo cual fue dispuesto el 10 de junio de 1910.

- El expediente 9 del paquete 91 de Alta Verapaz, corresponde a la medida que se hizo del lote a favor de Antonio Pinot (hijo) el cual resulto de 15 Cab – 4 Mz – 2066 vr².
- La otra fracción de 15 Caballerías correspondería a las señoritas Mercedes y Jesús Pinot , la cual de acuerdo al plano de la medida del lote de Antonio Pinot hijo, quedaría en la colindancia norte de esa propiedad.
- El terreno fue medido por el Ingeniero Ventura Nuila en las márgenes del Río Chixoy, Negro o Salinas en el lugar denominado “El Pellán”.
- De acuerdo con el plano, las colindancias de éste serían: al norte = Antonio Pinot (padre) o sean las señoritas PINOT; al oriente = don Francisco Pop; al sur = Leopoldo Sierra y al poniente = Terrenos del departamento del Quiché, río Negro o Chixoy de por medio.
- La medida la practicó el Ing. Nuila, aún sin haber sido nombrado primeramente para ello, lo cual se efectuó 8 meses después. Sin embargo, la medida fue aprobada por el Ingeniero Revisor.
- Mediante el Acuerdo Gubernativo de fecha 18 de diciembre de 1912 el presidente de la República Manuel Estrada Cabrera le adjudicó el terreno compuesto de 15 Caballerías – 4 Manzanas – 2066 varas cuadradas a Antonio Pinot hijo, a título gratuito.

Observando algunos de estos elementos adicionales que pudieron determinarse en el expediente, también se nota un detalle particular en la primera inscripción registral, y este lo encontramos en la descripción de colindancias; aunque primeramente, se hace la salvedad de que en ocasiones pueda prevalecer el criterio personal, en cuando a la interpretación de las colindancias, con respecto a los 4 puntos cardinales, en ocasiones es notoria la diferencia de criterios que se pueda tener y para el caso del plano del lote medido al hijo del señor Pinot, aun que este presenta una forma peculiar con respecto a la orientación hacia el norte, no puede aceptarse como cierto que en lado norte se encuentre el río Chixoy, aunque es cierto que una mínima parte de este bordea al terreno por ese lado, es claro que la mayor parte de la colindancia donde este sirve de límite entre los terrenos de Alta Verapaz y los del Quiché, se ubica al Oeste o lado Poniente del terreno y de ahí que también no se este de acuerdo con la descripción de las colindancias por los otros tres lados.

También en lo que se refiere al estado registral de la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV, resulta que sobre la misma se han operado un total de 4 desmembraciones que en total suman un área de 331 Ha – 18 As – 80.8 Cas, de donde que a la finca matriz le restan 347 Ha – 16 As – 37.2 Cas., de donde que dos de estas fracciones pasaron a ser propiedad del señor Marco Antonio De Nes Fernández, las cuales suman un área de 223 Ha – 59 As – 63.4 Cas.

Ahora bien, dentro del presente estudio también se investigó la finca inscrita bajo el No. 965 – folio 357 – libro 34 de Alta Verapaz, en virtud que la misma aparece relacionada en el acta que se suscribió el 4 de noviembre de 1999 dentro de la Junta Conciliatoria celebrada en el Tribunal de Sentencia Penal, Narcoactividad y Delitos Contra el Ambiente de Alta Verapaz dado que los imputados dentro

de dicho proceso, manifestaron tener derechos de propiedad en la misma.

Al analizar la primera inscripción de la finca No. 965 – folio 357 – libro 34 de AV, y compararla con la primera de la finca No.386 – folio 139 – libro 65 de AV, encontramos algunas coincidencias:

Datos	Finca 386 – folio 139 – libro 65 AV	Finca 965 – folio 357 – libro 34 AV
Ubicación	El Pellan, Cobán, A. V.	El Pellan, Cobán, A. V.
Área	15 Cab – 4 Mz – 2066 vr ²	15 Cab – 4 Mz – 2066 vr ²
Fecha Ac. Gubernativo	18 de diciembre de 1912	18 de diciembre de 1912
Primer Propietario	ANTONIO PINOT hijo	ANTONIO PINOT hijo
Colindancias	Señoritas Pinot, Leopoldo Sierra y Francisco Pop	Señoritas Pinot, Leopoldo Sierra y Francisco Pop

Sumado a las características que le son comunes a ambas fincas, debemos considerar algunos de los hechos que ya fueron analizados, principalmente el que se refiere al sustento de la 1ª inscripción de la finca 386 – folio 139 – libro 65 de AV, y que fue la certificación otorgada por el Jefe de la Sección de Tierras correspondiente al expediente de la medida que realizó el Ing. Ventura a favor del entonces menor ANTONIO PINOT hijo, con lo cual lograron en 1944 los hijos de este registrar la propiedad. El mismo expediente es el que corresponde a la medida que dio paso a la emisión del Acuerdo Gubernativo de fecha 18 de Dic. de 1912, mediante el cual se le otorgó gratuitamente ha ANTONIO PINOT hijo un lote de 15 Cab – 4 Mz – 2066 vr² y con base al título que expidió el Presidente Manuel E. Cabrera se registro a favor del citado menor a los 27 días del mes de enero del año 1913.

Con base a todos los elementos, hechos y datos que se han apuntado, esta unidad considera que se esta frente a un caso de “Doble inscripción registral”, es decir que el mismo terreno fue registrado dos veces y en ambos casos a nombre de la misma persona (ANTONIO PINOT hijo), con la diferencia que en un caso se registro el 27 de enero de 1913 (Finca 965 – folio 357 – libro 34 de AV) y en el otro el 25 de febrero de 1944 (Finca 386 – folio 139 – libro 65 de AV). Este tipo de hechos al paso del tiempo pueden ser causa de diversas dificultades y/o problemas, como le ha venido ocurriendo al señor Marco Antonio De Nes Fernández e igualmente al grupo de comunitarios con quienes los viene afrontando, por que en el caso del primero sus propiedades tienen origen en las desmembraciones efectuadas sobre la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV y tal como lo argumenta el grupo, ellos tienen adquiridos derechos en la finca No. 965 – folio 357 – libro 34 de AV.

Ahora bien, esta situación conlleva implicaciones bastante serias no solo de naturaleza legal o jurídica, sino sociales y económicas. Por una parte en lo legal el derecho Guatemalteco tiene contemplado en lo referente a materia Registral, que cuando ocurren hechos como el ya citado de doble inscripción registral, prevalece aquella que en el tiempo fue primera, y para el caso sería la finca 965 – folio 357 – libro 34 de AV. Pero también hay implicaciones sociales, principalmente en lo referente a la relación entre personas por que este hecho ha sido causa de enfrentamiento entre el señor Antonio De Nes y las personas, con la cauda de los efectos emocionales que pueda ocasionarle ha ambas partes, así como también en lo económico por las costas legales que les ha implicado, y las perdidas económicas que les este acarreado en no poder estar desarrollando actividades productivas dentro de las propiedades, además del costo que tuvo la adquisición de las tierras en disputa, a lo que debe sumarse todavía la perdida que le ocasionaría ha aquellos

propietarios cuyo derecho proviene de la finca No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV en el caso que llegado el momento, esta última fuera anulada.

Ahora bien, con respecto al derecho que dicen haber adquirido en la finca No. 965 – folio 357 – libro 34 de AV los señores Santos Zacarías Morales Escalante (O-16 76,166) y Francisco Urizar Hernández (O-16 76,335), como lo manifestaron el 4 de noviembre de 1999 en la junta conciliatoria que tuvieron con el señor Marco Antonio De Nes Fernández ante el Tribunal de Sentencia Penal, Narcoactividad y Delitos Contra el Ambiente de Alta Verapaz. Tal planteamiento fue investigado y de allí que al revisar la copia de escritura No. 103, autorizada en la ciudad de Cobán, A. V. el día 4 de julio de 1997 por el Notario Gustavo Arturo Díaz Pérez mediante la cual la señora BLANCA ROSA SISNIEGA OTERO SIERRA otorga CONTRATO DE DONACIÓN ENTRE VIVOS DE DERECHOS HEREDITARIOS sobre la finca No. 965 – folio 357 – libro 34 de Alta Verapaz a favor de 4 personas, encontrando que entre ellas figuran los señores Santos Zacarías Morales Escalante y Francisco Urizar Hernández, así como José López y Ciriaco Ajtún Valle. De acuerdo a lo que cita la referida escritura, la señora Sisniega Otero Sierra dono la totalidad de los derechos hereditarios que sobre la citada finca posee.

También en la referida escritura aparece consignado que los derechos los obtuvo la Donante por herencia que a su fallecimiento dejara su padre don MANUEL SISNIEGA OTERO MATUS, quien a su vez heredó de su padre don MANUEL SISNIEGA OTERO, cuyos juicios sucesorios, se encuentran ya fenecidos o terminados. De esto último también se tiene fotocopias de Pasajes del juicio sucesorio intestado de don Manuel Sisniega Otero Matus, en que aparece el Auto Declaratorio de Herederos el cual fue emitido por el Juzgado

Cuarto de Primera Instancia de lo Civil de Guatemala a 24 de abril de 1980, habiendo declarado Herederos Ab-Intestato de MANUEL SISNIEGA OTERO MATUS a sus hijos Manuel Sisniega Ordoñez, Elsa Marina Sisniega Ordoñez de Caballeros, Marta Sisniega Ordoñez y Blanca Rosa Sisniega Otero Sierra, así mismo que la esposa sobreviviente **HERCILIA ORDOÑEZ SOLIS DE SISNIEGA OTERO** tiene derecho a gananciales de la masa hereditaria de dicho causante.

Sin embargo, pese a que fue emitido el proceso intestado sobre los Derechos de Manuel Sisniega Otero Matus, sus herederos aún no han efectuado la inscripción en el Registro de la Propiedad según se desprende de la reciente consulta efectuada al Registro de la Propiedad mediante el Sistema a Distancia vía Internet.

Otro análisis que se efectuó fue el área a la que equivaldría el derecho que le corresponde a cada uno de los herederos del señor Manuel Siniega Otero Matus: partiendo del hecho que los derechos del causante equivalían en esta finca a 2 Caballerías – 9 Manzanas – 8268.87 vr² y como los beneficiados son su esposa que le sobrevive y cuatro hijos, estos se repartieron de la manera que lo indica la ley 50% para la esposa lo cual equivaldría a 1 Caballería – 4 Manzanas – 9134.43 vr² y el otro 50% para los hijos; si se divide el área que les corresponde en 4 partes, cada uno tendría derechos sobre 17 Manzanas – 3737.64 vr².

De lo anterior se desprende que entonces la señora Blanca Rosa Sisniega Otero Sierra en la donación que efectuó mediante la escritura No. 103, sus derechos equivalen a 17 Manzanas y 3,737.64 varas cuadradas.

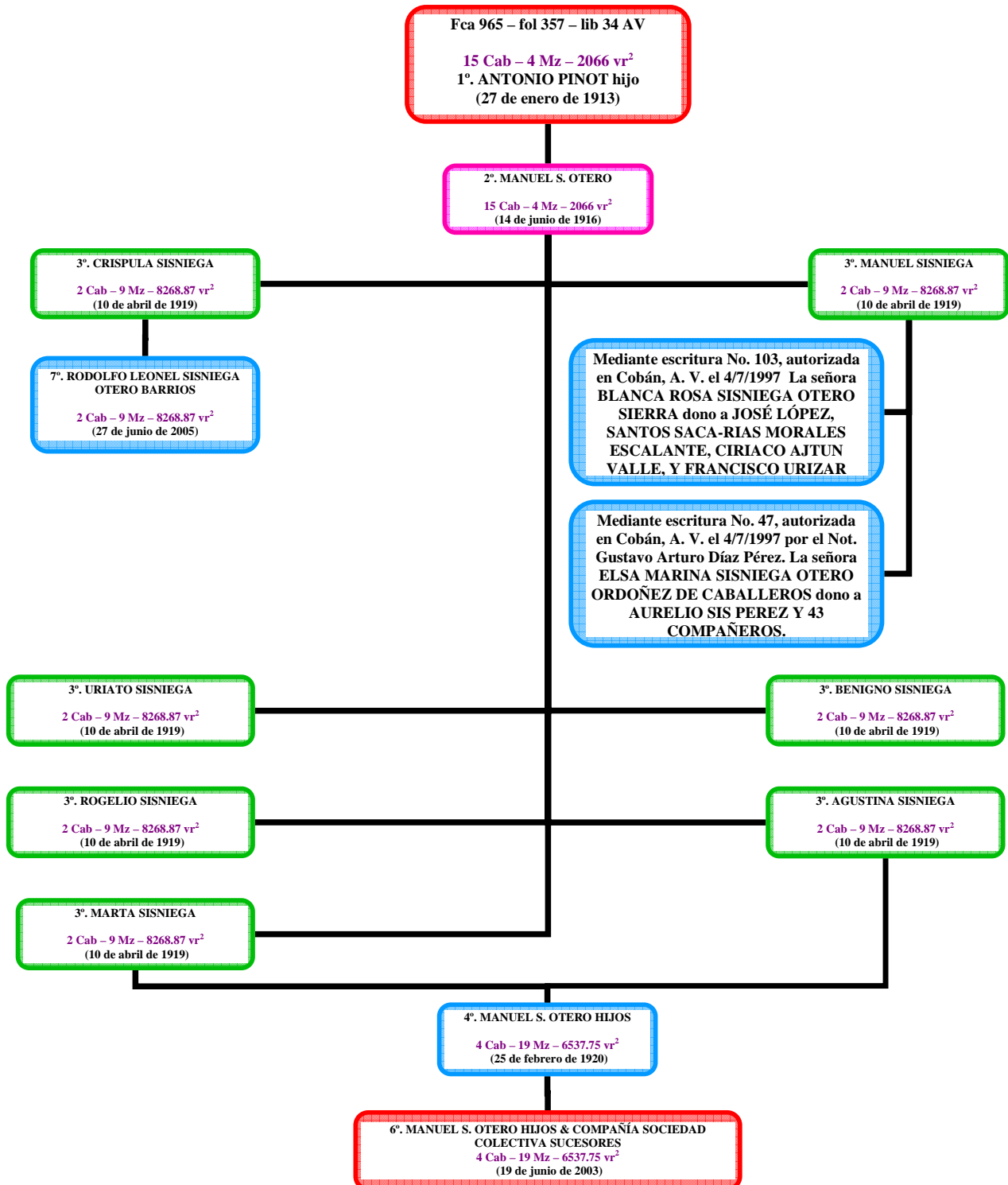
Una situación similar se tiene en el caso de la escritura No. 47, autorizada en la ciudad de Cobán, A. V. el día 28 de abril del 2003

ante el Notario Gustavo Arturo Díaz Pérez mediante la cual la Señora ELSA MARINA SISNIEGA OTERO ORDÓNEZ DE CABALLEROS, dono sus derechos hereditarios que poseía en la finca No. 965 – folio 357 – libro 34 de Alta Verapaz a favor de 44 personas. La donante es una de las personas reconocidas como herederas del señor MANUEL SISNIEGA OTERO MATUS en el auto de fecha 24 de abril de 1980 emitido por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia de lo Civil de Guatemala, e igual que en el caso anterior a ella también le corresponderían derechos sobre 17 Manzanas y 3,737.64 varas².

En otro orden de ideas, si se observa el plano 1 adjunto en al ANEXO, podrá apreciarse que el plano del polígono de una de las fracciones adquiridas por el señor Marco Antonio De Nes Fernández, tiene un desfase en la parte limítrofe con el río dado que la propiedad de acuerdo al plano que resulto de su medida no alcanza hasta el lindero donde se ubica el río Chixoy, Negro o Salinas de acuerdo al plano de la medida primitiva es decir el que obra en la Sección de Tierras del Archivo General de Centro América; aunque esto posiblemente se deba en principio a que halla cambiado de lugar el cauce del río y sea el caso que ahora este se halla adentrado más en la propiedad denominada “El Pellán”.

A continuación se detalla de una manera gráfica el tracto sucesorio de la finca número 965 folio 357 del libro 34 de Alta Verapaz.

Figura 6: Flujograma del estado registral de la finca El Pellan



4.9 Conclusiones del estudio técnico

1. La finca No.386 – folio 139 – libro 65 de AV, quedo registrada a partir del 25 de febrero de 1944 a nombre del señor Antonio Pinot (hijo), conteniendo un área de 15 Caballerías – 4 Manzanas – 2066 varas² (678 Ha – 35 As – 18 Cas).
2. La propiedad arriba citada, se ubica en el lugar denominado “El Pellan” de la jurisdicción municipal de Cobán, A. V. y fue medida en marzo de 1912 por el Ing. Ventura Nuila, habiéndose adjudicado a título gratuito, mediante Acuerdo Gubernativo de fecha 18 de Diciembre de 1912 a favor de Antonio Pinot (hijo).
3. Su registro se efectuó de acuerdo a la certificación que otorgara el Jefe de la Sección de Tierras el 23 de febrero de 1944 correspondiente al expediente llevado en esa oficina archivado dentro del Paquete 91 de Alta Verapaz, con el número 9.
4. Sobre la finca 386 – folio 139 – libro 65 de AV, se han operado 4 desmembraciones que en total suman 331 Ha – 18 As – 80.8 Cas, de donde que a la finca matriz le restan 347 Ha – 16 As – 37.2 Cas.,
5. De las 4 fracciones, dos pasaron a ser propiedad del señor MARCO ANTONIO DE NES FERNÁNDEZ, sumando un área de 223 Ha – 59 As – 63.4 Cas. (4 Cab – 61 Mz – 6736.14 vr²).
6. Sobre La finca 386 – folio 139 – libro 65 de AV, se han operado un total de 13 inscripciones de derechos reales, siendo

actualmente propiedad de HORTS WALTHER OVERDICK GARCÍA.

7. La finca No.965 – folio 357 – libro 34 de AV, quedo registrada a partir del 27 de enero de 1913 a nombre del señor Antonio Pinot (hijo), conteniendo un área de 15 Cab – 4 Mz – 2066 varas² (678 Ha – 35 As – 18 Cas).
8. La propiedad arriba citada, se ubica en el lugar denominado “El Pellan” de la jurisdicción municipal de Cobán, A. V. y fue medida en marzo de 1912 por el Ing. Ventura Nuila, habiéndose adjudicado a título gratuito mediante Acuerdo Gubernativo de fecha 18 de Diciembre de 1912 a favor de Antonio Pinot (hijo).
9. Su registro se efectuó con vista al título librado en Guatemala el 10 de enero de 1913 por el Presidente de la República Lic. Manuel Estrada Cabrera.
10. Sobre la finca 965 – folio 357 – libro 35 de AV, se han operado un total de 7 Inscripciones de Derechos Reales; siendo sus actuales propietarios MANUEL, URIATO, BENIGNO Y ROGELIO de apellidos SISNIEGA, la entidad “MANUEL S. OTERO HIJOS Y COMPAÑÍA SOCIEDAD COLETIVA SUCESORES” y RODOLFO LEONEL SISNIEGA OTERO BARRIOS. No ha sufrido operaciones de desmembración.
11. La finca 965 – folio 357 – libro 35 de AV y la No. 386 – folio 139 – libro 65 de AV presentan la misma área, le fue registrada originalmente a la misma persona, la midió el mismo Ingeniero, le corresponde el mismo Acuerdo Gubernativo y Título, presentan las mismas colindancias, fue inscrita sobre la base

del mismo plano, y ocupa el mismo espacio físico de donde que se tiene un DOBLE REGISTRO de la misma área de terreno.

12. La finca que primero fue Registrada es la No. 965 – folio 357 – libro 35 de AV en el año 1913, en tanto que la finca 386 – folio 139 – libro 65 de AV, fue inscrita en 1944.

CONCLUSIONES

1. Al finalizar el presente trabajo de graduación, el ingeniero que se dedicara a realizar actividades catastrales contenidas en la ley del Registro de Información Catastral, contara con todos los elementos técnicos para desarrollar un estudio de gabinete previo a iniciar actividades de campo, lo que le permitirá tener una visión clara del trabajo a desarrollar.
2. Actualmente no se cuenta con una guía que especifique la forma en que hay que investigar las diferentes fuentes documentales previo a realizar actividades catastrales contenidas en el Artículo 28 de la Ley de Información Catastral, el presente trabajo de graduación será una guía útil acerca de cómo realizar dichas investigaciones.
3. En el ejemplo desarrollado en el capítulo cuatro del presente trabajo de Graduación, se elaboró la estructura que debe llevar un estudio técnico de Gabinete de una forma ordenada y lógica, que finalmente, permite la elaboración de un mosaico catastral, por medio del cual se determina la ubicación a nivel documental de las diferentes fincas de acuerdo a su historia y registro.

RECOMENDACIONES

1. Antes de realizar cualquier actividad catastral en campo, el ingeniero deberá realizar una investigación de tipo documental en las distintas fuentes que se mencionan en el presente trabajo de Graduación, ya que esto le evitará cometer posibles errores en campo, lo cual le ahorra tiempo, recursos y probables conflictos de tierra.
2. Debido a que en el presente trabajo de graduación el énfasis principal es el de realizar un estudio de gabinete previo a realizar cualquier actividad catastral, es aconsejable que después de realizar el trabajo en campo, se debe realice un estudio comparativo, que determinara la situación real, tanto en el campo como en Gabinete.
3. Motivar al ingeniero civil a involucrarse más en el campo del catastro, ya que con la aprobación de la Ley del Registro de Información Catastral, será necesario el contar con ingenieros civiles certificados para desarrollar las diversas actividades catastrales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Castro Comparini Anabella, "El Registro de la Propiedad de Inmueble" Revista MAGA, actual. 2005 30 p.
2. Galicia Luís, " Guía del Archivo General de Centro América " 2002. 45 p.
3. Reglamento de Organización Administrativa del Instituto Geográfico Nacional "Ingeniero Alfredo Obiols Gomez" 1999.
4. Pagina Web Registro de Información Catastral "www.catastro.gob.gt, 2006.
5. Pagina Web Instituto Geográfico Nacional www.ign.gob.gt 2006.

BIBLIOGRAFÍA

1. Anderson, James y Mikhail, Edgard M. , Introducción a la Topografía, México; Editorial Mc Graw-Hill. 1987 753 p.
2. Cabrera del Valle, Carlos. Aplicación del Derecho Agrario en Guatemala. Estrategia y Propuesta. UTJ-PROTIERRA, Guatemala julio de 2000.
3. Camacho, Carlos, Guía para la investigación de los conflictos sobre la tierra y el territorio en Guatemala. Guatemala: FLACSO, MINUGUA, CONTIERRA, 2,003.
4. Instituto Panamericano de Geografía e Historia, Glosario de términos cartográficos y fotogrametricos, México, impreedit, S.A. de C.V., 1984, 374 p.
5. Ley del Registro de Información Catastral (RIC), Decreto 41-2005, Congreso de la Republica de Guatemala, Guatemala, 2006, 31 p.

APÉNDICE

- 1. Factores de Conversión**
- 2. Mosaico Catastral de la finca El Pellan**

FACTORES DE CONVERSIÓN

1 Caballería= 258.32645 cuerdas cuadradas de 50 varas

1 Caballería= 645816.125 varas cuadradas

1 Caballería= 64.5816125 Manzanas

1 Manzana= 10,000 varas cuadradas

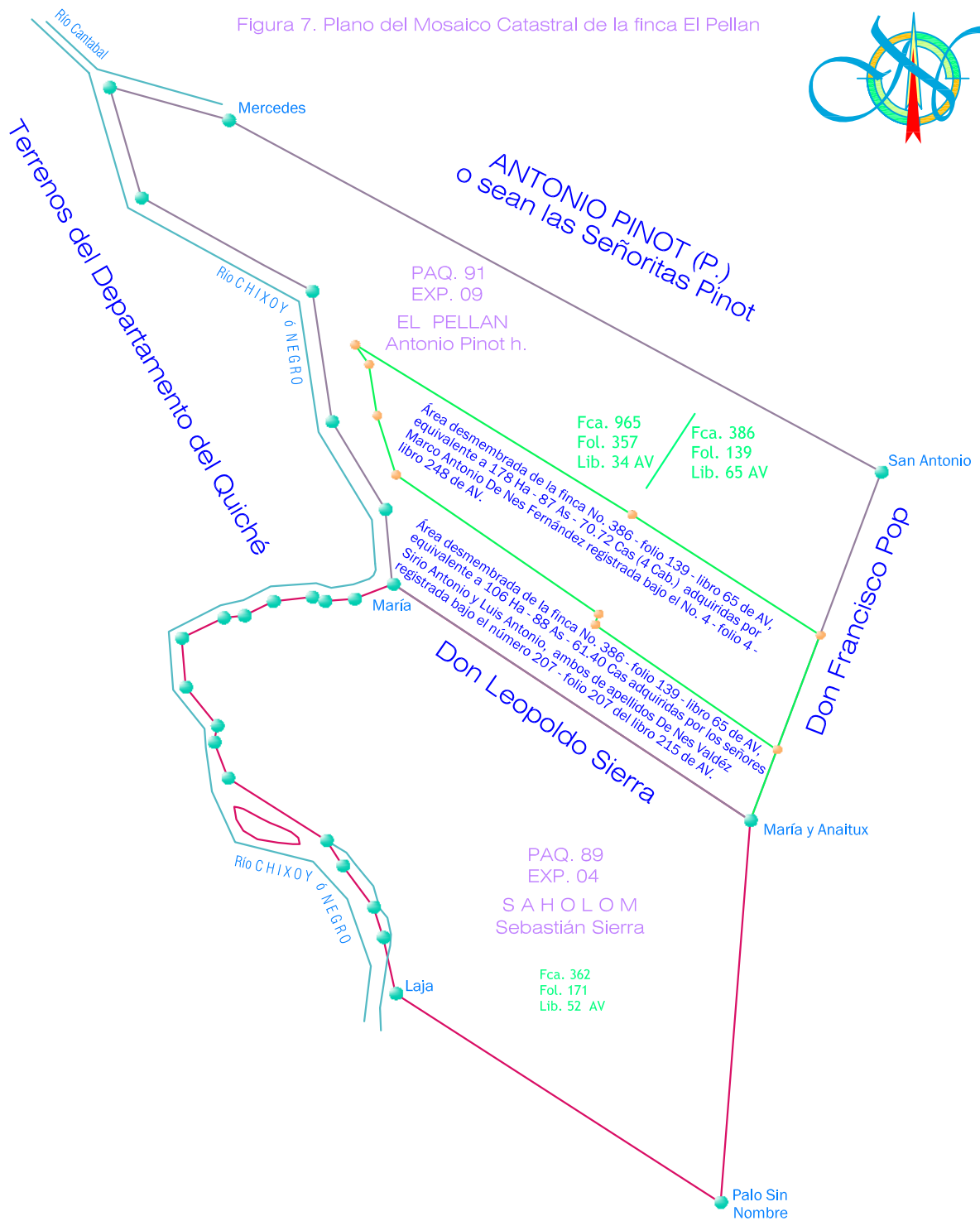
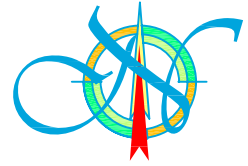
Del año	Al año	m/vara	m ² /vara	m ² / manzana	Vrs ² /m	m ² /Cab
0	1878	0.83590575	0.698738423	6987.384229	1.4311057	451256.5407
1878	1881	0.835	0.697225	6972.25	1.4334257	450279.1478
1881	1925	0.83590575	0.6987738423	6987.384229	1.4311507	451256.5407
1925	1982	0.835906	0.698738841	6987.388408	1.4311498	451256.8106
1982	2007	0.835906	0.698738841	6987.38841	1.4311498	447192.8581

1 Kilómetro cuadrado= 2.236171669 Caballerías

1 Cuerda= 25 varas= 20.89765 metros

1 Cuerda cuadrada= 625 varas cuadradas= 436.7117755 metros cuadrados

Figura 7. Plano del Mosaico Catastral de la finca El Pellan



PLANO:

Que muestra la ubicación de la finca denominada "El Pellan", en jurisdicción de Cobán, A. V. la cual fue registrada bajo los números 965 y 386, folios 357 y 139, libros 34 y 65 ambos de Alta Verapaz, inscribiéndose la primera en 1913 y la segunda en 1944, en las dos ocasiones a nombre de Antonio Pinot hijo.

PROYECTO:	INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS REGISTRAL Y CATASTRAL	ESCALA: 1: 30,000
CASO:	Finca "EL PELLAN", Cobán, A. V.	FECHA: Octubre del 2006
FUENTE:	REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD	DIBUJO:
-- ARCHIVO GENERAL DE CENTRO AMÉRICA		
PLANO:	MOSAICO CATASTRAL DE LA FINCA EL PELLAN CON BASE A INFORMACIÓN RECOPIADA	HOJA 1 / 1