

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Programa de Actualización y Cierre Académico



El Proceso Catastral guatemalteco
-Tesis de Licenciatura-

Heidy Maybeli Escobar Menéndez

Zacapa, mayo 2014

El Proceso Catastral guatemalteco
-Tesis de Licenciatura-

Heidy Maybeli Escobar Menéndez

Zacapa, mayo 2014

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M. A. César Augusto Custodio Cobar

Secretario General Lic. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano M. Sc. Otto Ronaldo González Peña

Coordinador de exámenes privados M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador del Departamento de Tesis Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla

Director del Programa de Tesis Dr. Carlos Interiano

Coordinador de Cátedra M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Asesor de Tesis M. Sc. Mario Jo Chang

Revisor de Tesis M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Lic. Eduardo Galván

Lic. Ángel Adilio Arriaza Rodas

Lic. Luis Guillermo Chutan Reyes

Licda. Nydia María Corzantes Arévalo

Segunda Fase

Lic. Javier Aníbal García Constanza

Lic. Víctor Manuel Morán Ramírez

Lic. Luis Eduardo López Ramos

Licda. Nydia Lissette Arévalo Flores

Tercera Fase

Lic. Arturo Recinos Sosa

Lic. Roberto Samayoa

Licda. María Victoria Arriaga Maldonado

Licda. Karla Gabriela Palacios Ruiz

M. Sc. Mario Jo Chang

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, cinco de julio de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **EL PROCESO CATASTRAL GUATEMALTECO**, presentado por **HEIDY MAYBELI ESCOBAR MENÉNDEZ**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **MARIO JO CHANG**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.



M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **HEIDY MAYBELI ESCOBAR MENÉNDEZ**

Título de la tesis: **EL PROCESO CATASTRAL GUATEMALTECO**

El Tutor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 20 de noviembre de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

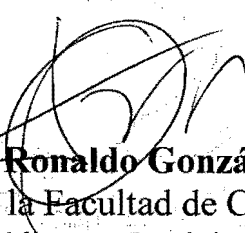
M. Sc. Mario Jo Chang
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintiuno de noviembre de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **EL PROCESO CATASTRAL GUATEMALTECO**, presentado por **HEIDY MAYBELI ESCOBAR MENÉNDEZ**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al Licenciado **JOAQUÍN RODRIGO FLORES GUZMÁN**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.




M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **HEIDY MAYBELI ESCOBAR MENÉNDEZ**

Título de la tesis: **EL PROCESO CATASTRAL GUATEMALTECO**

El Revisor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

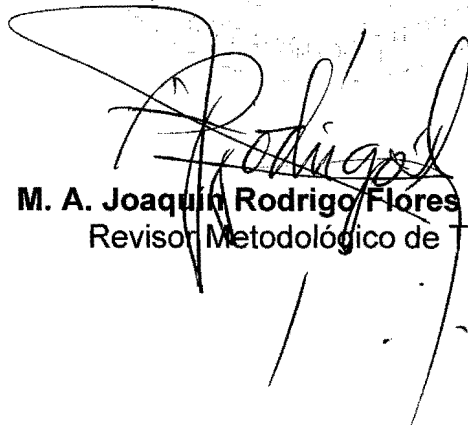
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 23 de enero de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Revisor Metodológico de Tesis



DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **HEIDY MAYBELI ESCOBAR MENÉNDEZ**

Título de la tesis: **EL PROCESO CATASTRAL GUATEMALTECO**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

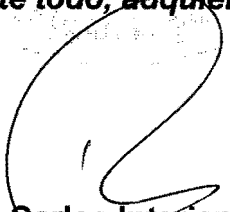
Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 13 de marzo de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Dr. Carlos Interiano
Director del programa de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **HEIDY MAYBELI ESCOBAR MENÉNDEZ**

Título de la tesis: **EL PROCESO CATASTRAL GUATEMALTECO**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

Por tanto,

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 31 de marzo de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Carlos Interiano
Director del programa de tesis Facultad de
Ciencias Jurídicas y Justicia



Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Nota: Para efectos legales, únicamente la sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

DEDICATORIA

A Dios: Por la vida que me ha dado y guiarme en cada momento de mi vida.

A mi Madre: Hilda del Carmen Menéndez Ramos
Por su amor y ayuda incondicional.

A mi Esposo: Edward Chosco Díaz
Por su amor, comprensión y apoyo incondicional brindado a lo largo de mis estudios universitarios.

A mi Hija: María André Chosco Escobar.
Por ser el tesoro más grande que ilumina mi vida y ser mi motor para continuar cada día.

A mis Hermanos: Marleny, Omar, Nely, Dunia por su amor fraternal y apoyo incondicional.

Índice

Resumen	i
Palabras Clave	ii
Introducción	iii
Antecedentes de la Institución del Registro de Información Catastral	1
El Derecho Agrario en Guatemala	4
Descripción del Proceso Catastral guatemalteco	10
Fase de Investigación Registral y Actividades Previas	11
Fase de establecimiento catastral	19
Fase de Mantenimiento Catastral	47
Retroalimentación del Proceso	48
La información del Proceso en oficinas centrales y zonales	49
Aporte personal sobre el Proceso Catastral guatemalteco	49
Conclusiones	55
Referencias	57

Resumen

En la presente investigación se realiza un minucioso estudio de todas aquellas fases que regulan el proceso catastral guatemalteco, a fin de detectar todas aquellas deficiencias del mismo con el propósito de buscarle posibles soluciones. Como parte primordial se hace referencia en cuanto a los antecedentes históricos de la organización, la creación del Registro de Información Catastral como encargada de realizar el catastro nacional; así como, mantenerlo, actualizarlo e identificar las zonas declaradas en proceso catastral al día de hoy.

Luego se hace referencia sobre el Derecho Agrario en Guatemala; y como éste influye en el desarrollo del país desde el punto de vista de su contexto económico y social.

Posteriormente se realiza una descripción detallada del proceso catastral guatemalteco especificándose la primera fase del proceso, la cual se denomina: fase de investigación registral y actividades previas; en ésta se investiga toda la información registral inscrita en el Registro General de la Propiedad y Archivo General de Centroamérica, para que sirva de base para tomar decisiones en relación a la declaratoria de un municipio como zona catastral.

Seguidamente se desarrolla la parte medular del proceso; es decir, la fase de levantamiento catastral. Tratándose temas como la declaratoria de zona en proceso catastral, levantamiento predial, procesamiento de la información, análisis catastral, análisis jurídico de la información predial, hasta finalizar con la declaratoria de predio catastrado e inscripción en el Registro Público.

Por último la fase de mantenimiento catastral logra que la información recabada por el Registro de Información Catastral en las fases anteriores, se encuentre actualizada para que pueda ser de utilidad a los diferentes usuarios de la información.

Palabras Clave

Catastro. Predio. Polígono. Mosaico de Fincas. Armado de Matrices. Registro.

Introducción

El proceso catastral debido a su reciente creación resulta ser un tema desconocido para la sociedad guatemalteca. Cabe mencionar, que aspectos económicos, políticos y sociales en algunas ocasiones no permiten la implementación apropiada del proceso; de los cuales la poca colaboración y contribución de la sociedad le resta importancia al tema catastral, sin tomar conciencia que el mismo constituye una fuente indispensable para el desarrollo económico y social del país.

En Guatemala para que prevalezca un Estado de Derecho, el catastro es de vital importancia, pues proporciona información relacionada a los bienes inmuebles en cuanto a propiedad, uso, tenencia, y valor de la tierra; convirtiéndose en un complemento indiscutible dentro del marco de la seguridad y certeza jurídica, necesario para el tráfico inmobiliario y para el desarrollo económico del país.

Uno de los beneficios de la implementación del catastro en Guatemala es que proporciona información importante para el análisis y toma de decisiones a fin disminuir los conflictos relacionados con la tenencia de la tierra. Por tal razón, resulta importante abordar el tema catastral pues es parte del derecho e historia agraria de Guatemala.

Es por ello que se realiza la presente investigación la cual contiene una descripción completa de cada una de las fases que integran el proceso catastral regulado en la Ley del Registro de Información Catastral, la cual cuenta con todos los mecanismos apropiados para facilitar a la institución del Registro de Información Catastral y usuarios, contar con información de tipo predial actualizada en el momento que sea requerida.

La investigación sobre el proceso catastral es de tipo descriptivo, para ello se ha empleado el método deductivo; éste implica realizar el análisis de lo general a lo particular, tomando en cuenta que a través del análisis doctrinario y jurídico del proceso catastral guatemalteco enmarcado en el Decreto 41-2005 y Norma Técnica Catastral, se analiza cada una de las fases y actividades con el objeto de concluir sobre la importancia de la actualización de la información generada por el RIC durante todo el proceso.

Antecedentes de la Institución del Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral fue creado a través del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, el cual entró en vigencia el 20 de agosto de 2005. El Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, fue creado como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tiene su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y cuenta con los órganos técnicos y administrativos. Teniendo sedes en los departamentos de: Izabal, Chiquimula, Escuintla, Sacatepéquez, El Peten, Alta Verapaz, Baja Verapaz y Zacapa.

El Registro de Información Catastral, es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en el Decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado. El Registro de Información

Catastral se regirá por el Decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral y su reglamento. Supletoriamente se aplicarán las leyes del ordenamiento jurídico nacional, congruentes con los objetivos y naturaleza del RIC.

Órganos que integran el Registro de Información Catastral

Consejo Directivo del RIC

Es la máxima autoridad del Registro de Información Catastral, es el ente encargado de la realización de la política catastral, organización y funcionamiento del RIC, así mismo coordina con las diferentes instituciones estatales y organizaciones sociales, el proceso, establecimiento, mantenimiento y actualización del sistema catastral. Dentro de sus funciones se encuentra la facultad de nombrar al Director Ejecutivo Nacional previa convocatoria pública que se hace en el Diario Oficial y por lo menos en otro diario de mayor circulación en el país.

El Consejo Directivo esta integrado por:

- Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside
- El Registrador General de la Propiedad
- El Director del Instituto Geográfico Nacional

- Un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades
- Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala
- Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala, y
- Un delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala

Dirección Ejecutiva Nacional

Esta presidida por un Director Ejecutivo Nacional, a quien le corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones emanadas del Consejo Directivo del RIC. Siendo responsable ante éste por el correcto y eficaz funcionamiento de la institución.

Así mismo funge como secretario de dicho consejo en las sesiones que éste realiza.

Direcciones Municipales del Registro de Información Catastral.

Es presidida por un Director Municipal, quien es nombrado por el Consejo Directivo a propuesta del Director Ejecutivo. A los directores municipales del Registro de Información Catastral, les

competen la ejecución de las operaciones técnico-jurídicas y administrativas en su municipio.

En la actualidad se han declarado como zonas en proceso catastral 64 municipios los cuales se encuentran bajo la coordinación de las diferentes Direcciones Municipales.

El Derecho Agrario en Guatemala

Es importante definir lo que es el Derecho Agrario de acuerdo a lo expuesto por del Valle Cabrera, en su libro Aplicación del Derecho Agrario en Guatemala –Estrategia y Propuesta-: “Derecho Agrario es el conjunto de normas jurídicas de naturaleza económica social, que regula la tenencia, distribución y explotación de la tierra, los recursos para lograrlo y las relaciones entre las personas que intervienen en tales actividades”. (2002:6)

El Derecho Agrario como todas las normas jurídicas se basa sobre principios de igualdad, justicia y paz, así mismo contribuye al desarrollo y plena realización del ser humano dentro de la sociedad.

Es por excelencia, de naturaleza económico social, ya que sus normas se orientan a dar solución a los problemas de esta naturaleza, especialmente a los relacionados con la tenencia, explotación de la tierra y la asistencia integral a las áreas rurales.

La actividad dirigida a la producción agrícola y ganadera tiene gran importancia en el proceso de formación económica social de Guatemala y por ende este principio trata de dar una visión dirigida a la economía, planteando sus problemas y soluciones aplicables a los mismos con incidencias dentro de la sociedad.

El tema agrario en Guatemala no ha sido abordado con profundidad durante los últimos treinta años; esto podría deberse a lo conflictivo del tema. Como se ha visto a lo largo del tiempo tantos problemas relacionados con la tierra que muchas veces llegan hasta la muerte, por ello fue motivo primordial dentro de la negociación de la paz y cese al conflicto armado en el año 1996, resolver la conflictividad sobre la tenencia de la tierra, para darle a las personas certeza y seguridad jurídica sobre sus propiedades.

En virtud de lo cual, al momento de la negociación de los Acuerdos de Paz, las partes establecieron como prioridad la creación de una legislación sobre los derechos de propiedad, acceso a la tierra y resolución o adjudicación de conflictos. Dando cumplimiento a ese compromiso a través de la creación del Decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral.

El Catastro Nacional como eje transversal de la nueva política agraria

En Guatemala se han realizado varios estudios e intentos para realizar el catastro, muchos de ellos han resultado infructuosos y de alto costo económico para el país, pero fue a través de la creación de la Ley del Registro de Información Catastral en la que se estableció un proceso completo por el cual se abordaría el tema relacionado a la tenencia y distribución de la tierra.

Dicha institución es la autoridad competente en materia catastral, la cual tiene por objeto establecer, mantener y actualizar en forma permanente el catastro nacional. Dicho registro es de carácter público del cual los particulares tienen acceso al mismo en cualquier momento. Este registro tiene por objeto brindar certeza y seguridad jurídica en cuanto a la propiedad, tenencia y uso de la tierra. Así mismo permite identificar y aprovechar de una manera más eficiente los recursos naturales.

Es importante recalcar que el Registro de Información Catastral es el instrumento por el que se implementa un sistema de justicia social en materia agraria.

El Contexto Social de Guatemala y el Catastro como Instrumento de Desarrollo

En la actualidad es imposible obviar indicadores sociales que han marcado a nuestro país durante muchos años, tales como: bajo ingreso per cápita, densidad poblacional, personas viviendo en situación de pobreza y pobreza extrema, analfabetismo, mortalidad infantil y desnutrición entre otros. Situaciones que no han permitido un desarrollo pleno al país y que hasta el día de hoy se lucha por combatir y erradicarlos.

El autor Cabrera del Valle, C.A. en su libro *El Contexto Económico y Social de Guatemala y el Catastro como Instrumento de Desarrollo*, describe la situación social del país y expone lo siguiente:

La realidad social en Guatemala tiene un impacto profundo y negativo en todos los ámbitos de la vida: en el aprovechamiento de las riquezas naturales, en la relación hombre- naturaleza, en la perspectiva de construir un futuro para las generaciones venideras, en el comportamiento global y social frente al régimen político y su participación en el mismo, en las interrelaciones de la población como conglomerado social en visiones segmentados, hombres y mujeres, ricos y pobres, indígenas y ladinos. (2002:15)

Ante estas grandes desigualdades sociales de país y con una población que debe hacer uso eficiente de los pocos recursos disponibles; el catastro nacional en Guatemala resulta ser una

herramienta indispensable o el instrumento que permita el aprovechamiento óptimo de los mismos y sobre todo sea una fuente de planificación del desarrollo a mediano y largo plazo.

Contexto Social

Para que en un Estado prevalezca el Estado de Derecho el catastro es de gran importancia, pues constituye una fuente de información sobre bienes inmuebles, uso, valor y titularidad de los mismos, además se convierte en un complemento indiscutible del marco de seguridad jurídico necesario para el tráfico inmobiliario y para el desarrollo económico del país.

Ante tal situación, es importante mencionar que el catastro contribuye a mejorar las condiciones económicas y sociales del país, debido a que Guatemala sigue siendo predominantemente rural, de población joven y con altos porcentajes de pobreza, situación que se enmarca principalmente en la población rural, indígena, mujeres y en los menores de edad.

Contexto Histórico

El proceso catastral guatemalteco regulado en el Decreto 41-2005 es de reciente creación, surge a raíz de los Acuerdos de Paz, debido a la conflictividad agraria y la mala administración de la tierra que antes

existía y que aún se da en estos días, su fuente de origen se da con la ley que crea el Instituto de Transformación Agraria Decreto 1551 la cual entro en vigencia en el mes de octubre de año 1962 y regulo aspectos muy importantes en cuanto a la vida agraria del país. Dando así paso a la creación de la Unidad Técnica Jurídica como institución ejecutora del Catastro Nacional UTJ-Protierra. La UTJ-Protierra apoyo en todo el esquema institucional vigente para la aplicación de una política agraria vinculada a los Acuerdos de Paz.

Contexto Agrario

El tema agrario en Guatemala no puede ser comprendido en todas sus dimensiones si no se acude a la historia para encontrar y entender las raíces de las que se desprende tan agudo problema. En la antigüedad, en el periodo colonial así como el republicano se pusieron en marcha una serie de mecanismos jurídicos que favorecieron a la creación de determinadas estructuras relacionadas a la tenencia y propiedad de la tierra, a partir de las cuales se construyó cierta legitimidad, de la que se derivaron determinadas relaciones económicas, políticas y sociales.

En la actualidad el país sigue atado al tema de la tierra ya que un alto porcentaje de la población depende y necesita de ella para su subsistencia. En los últimos años se ha recrudecido la tendencia a deslegitimar las demandas y protestas campesinas señalándolas

como desestabilizadoras del sistema. Aunado a esto desalojos forzosos contra los campesinos, violando sus derechos humanos como lo es la destrucción de sus casas, cosechas y de sus animales.

En tal sentido, podemos afirmar que la sociedad guatemalteca ha sido construida, desde el punto de vista de su proceso histórico, a partir de dos grandes periodos ambos relacionados a la tierra. El primero, trata del período colonial y mantenido con bastante estabilidad a lo largo de los primeros setenta años del siglo XIX. Y el segundo, estructurado a partir de la reforma liberal de 1871 y con plena vigencia hasta la actualidad.

Descripción del Proceso Catastral guatemalteco

El proceso catastral, comprende una serie de fases y subfases de investigación registral, técnicas administrativas y jurídicas, con el objeto de obtener la información física y descriptiva de la totalidad de predios del territorio nacional, así como determinar la relación existente entre los titulares catastrales y registrales de los mismos.

Este proceso está compuesto por tres fases primordiales que son:

- Fase de Investigación Registral y Actividades previas
- Fase de Establecimiento Catastral
- Fase de Mantenimiento y Actualización

Fase de Investigación Registral y Actividades Previas

Esta fase se lleva a cabo primordialmente en el Registro General de la Propiedad y cuando sea necesario se complementa con información de otros archivos públicos con el fin de obtener la información registral para los diferentes usos que de ella se hacen en el establecimiento catastral así mismo abordar el tema de saneamiento de la información registral, que es un prerrequisito para la regularización de la tenencia de la tierra y relacionado a la seguridad jurídica de la misma.

Subfase de Investigación de Base

Esta fase se desarrolla a través de la revisión de los diferentes libros de inscripciones que existen en el Registro General de la Propiedad, tomando de ellos datos generales para conocer su identificación registral. El objeto primordial de esta fase es obtener información detallada de las inscripciones de dominio que se encuentran anotadas en los libros mayores.

Esta actividad comprende:

- **Recopilación de Información de Foliado**

Se basa en la toma de datos del folio del libro correspondiente que se esté revisando siendo estos: fecha de foliación, control de folios, identificación registral, procedencia, naturaleza, denominación de la

fincas, jurisdicción departamental y municipal. Formándose por cada libro un legajo que representa la información extraída por cada folio.

- **Digitalización y sistematización de datos**

Consiste en trasladar toda la información obtenida a mano de la recopilación de información a un sistema electrónico por el cual sea posible sistematizarla por grupos o tipos de fincas. La que servirá de base para los diferentes análisis que contempla este proceso.

- **Elaboración de índices por zonas de interés**

En esta etapa se ordena la información con el objeto de distinguir las primeras inscripciones que son generalmente las que dan origen a las fincas y las que son posteriores a ellas, a través del cual se crea un archivo específico de fincas, se inicia agrupando las fincas según la jurisdicción departamental en que aparezcan inscritas, luego se hace por municipios, posteriormente por número de libro y finalmente se ordenan en forma ascendente de acuerdo al número de finca.

Subfase de Investigación de Derechos Reales

Esta subfase se realiza en base a los índices producidos en la investigación de base señalados en el párrafo anterior ya que tiene la finalidad de producir información resumida sobre la propiedad y

otros derechos reales, la cual debe estar debidamente digitalizada y sistematizada, ya que servirá de fuente de consulta en aquellas zonas que sean declaradas en proceso catastral, así mismo durante el análisis catastral y jurídico.

Esta subfase requiere la realización de las siguientes actividades:

- **Recopilación de información de derechos reales**

En esta actividad es indispensable la ayuda no solo del Registro General de la Propiedad sino de otras instituciones que posean información relacionada a los derechos de propiedad como lo son: el Archivo General de Centro América, los Archivos del Instituto de Transformación Agraria/ Fondo de Tierras, Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo Económico del Peten, Dirección de Catastro y Bienes Inmuebles, Municipalidades, Escribanías de Gobierno, Sección de Tierras.

- **Análisis de Información Registral**

Esta actividad comprende en hacer una revisión objetiva de toda la información recopilada de las fincas inscritas en la zona objeto de investigación, con el fin de obtener una certeza sobre la información obtenida garantizando el menor margen de error posible.

- **Detección de Incongruencias**

El analista al momento de comparar las diferentes fuentes de información a su disposición como lo son: duplicados de los documentos, el asiento de la primera inscripción en el Libro Mayor y el estado de la finca al momento de la conservación. Si encuentra alguna incongruencia en la información lo hará saber al Registro General de la Propiedad mediante el formulario previamente establecido, posteriormente el Registro General de la Propiedad resolverá sobre la procedencia o no de la rectificación.

- **Depuración de derechos en fincas pro indivisas**

Esta actividad consiste en investigar a profundidad las fincas inscritas en copropiedad en cada una de sus inscripciones y determinar: los titulares inscritos que tengan derechos vigentes sobre dichas fincas, extensión de cada derecho, si hay incongruencias registrales y la situación del tracto sucesivo de cada línea de copropiedad, dando así cumplimiento a lo estipulado en el Art. 47 del RIC.

- **Digitalización**

Concluido el análisis de la información registral se procede a ingresar los resultados a la base de datos, la cual quedara almacenada y disponible.

- **Armado de matrices**

Consiste en agrupar las fincas cuando exista entre ellas un nexo histórico, con el objeto de facilitar el análisis catastral al momento de identificar y ubicar los predios geográficamente dentro de las fincas relacionadas.

- **Traslado a Área Técnica en sede municipal**

Todas las actividades realizadas son trasladadas y puestas a disposición de las sedes municipales para que hagan uso de ellas durante el proceso hasta el fenecimiento del mismo.

Subfase de Diagnostico de Propiedad

Durante esta fase se efectúa una serie de investigaciones documentadas, realizadas en las diversas instituciones, tanto en el Registro General de la Propiedad como en el Archivo General de Centro América, del resultado de las mismas se emite un informe, en el cual se describen los hechos más relevantes, del mismo se traslada copia a la Unidad de Levantamiento de Información Catastral y al Área Jurídica; esta información documental es un elemento importante para completar y ampliar los datos que se levantarán y anotarán en las Fichas de Investigación de Campo en cada uno de los predios.

En esta fase la información que se encuentra en el Archivo General de Centro América es de vital importancia ya que en sus archivos se encuentra la documentación gráfica y descriptiva de las fincas más antiguas que dieron origen a las primeras inscripciones de dominio. Cuando se trate de una inscripción asentada en el Registro General de la Propiedad, anterior a la creación del Archivo de Duplicados y en la cual el personal del RIC tenga dudas sobre las medidas de las mismas, puede consultar el Archivo General de Centro América.

Subfase de confección de mosaico de fincas

El mosaico se realiza en base a las diferentes fincas identificadas y los polígonos previamente establecidos en campo, se inicia clasificándose las fincas matrices y sus desmembraciones tomando en cuenta los diferentes documentos que se encuentran resguardados en el Registro General de la Propiedad y otras instituciones. Es muy importante resaltar que los polígonos deben estar enmarcados dentro de una sola jurisdicción municipal, es decir que ningún polígono podrá abarcar un territorio comprendido entre dos o más municipios.

Productos de la fase de investigación registral y actividades previas.

Son productos específicos que se generan a través de las actividades previas o de investigación registral, los siguientes:

- **Índices de fincas por zonas de interés.**

Son listados de fincas organizadas por series de libros de inscripciones, por departamentos o por municipios y dentro de cada municipio se organizan si se estima necesario entre las fincas urbanas y fincas rurales, con lo cual se garantiza que la institución catastral posea un inventario de todas las fincas que se encuentran inscritas en una determinada zona que puede ser objeto de acción catastral.

- **Diagnósticos de Propiedad:**

Son documentos generados de un proceso de investigación, que permite conocer por medio de la información del Registro General de la Propiedad la situación del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional y que se ponen a disposición del Consejo Directivo del RIC para la toma de decisiones sobre las posibles zonas a catastrar y a disposición de los analistas catastrales y jurídicos para apoyo en la realización de sus actividades.

- **Detección de incongruencias de información registral y saneamiento correspondiente:**

La detección de incongruencias es un producto que se genera de la revisión de las fuentes de información registrales establecidas en la ley y mediante un proceso de revisión que se lleva a cabo en el

Registro General de la Propiedad se define si procede o no una rectificación, a la que se denomina saneamiento, para ser acordes con las disposiciones de la ley del RIC (Art. 47).

- **Depuración y actualización de derechos de fincas pro indivisas (copropiedades):**

Esta actividad consiste en estudiar las fincas inscritas en copropiedad y determinar que los titulares inscritos poseen derechos vigentes sobre las fincas así mismo verificar los derechos que se derivan de las inscripciones, la extensión de esos derechos y si hay incongruencias se debe comunicar al Registro General de la Propiedad.

- **Base de datos de información registral:**

Es el medio electrónico que guarda y desde el cual se sistematiza la información de derechos reales que ha sido recopilada por el RIC, una vez analizada queda disponible para los distintos usos que de la información se hacen en el establecimiento catastral.

- **Organización de fincas por matrices:**

La posibilidad de organizar las fincas en orden a sus matrices es un producto que puede generarse desde la base de datos, asociando las fincas matrices con sus desmembraciones. Concretamente lo que se

obtienen son listados de las fincas desmembradas a continuación de su matriz, tantas familias de fincas como matrices se encuentren en la información recopilada. La finalidad de esta actividad es crear un agrupamiento de fincas, cuando existe entre ellas un nexo como parte de un todo histórico.

- **Confección del mosaico de fincas.**

Con la identificación de las fincas matrices y sus respectivas desmembraciones se procede a darles una ubicación geográfica, además conocer las relaciones registrales, espaciales y geométricas de las fincas identificadas en las zonas de proceso catastral, la cual queda plasmada en forma digital en los archivos del RIC y refleja el régimen de tenencia de la tierra en el municipio. Es un insumo importante como medio de referencia para poder realizar el análisis catastral. Uno de los pasos importantes del procedimiento del mosaico de fincas, consiste en realizar un informe técnico descriptivo de los hallazgos que servirá como memoria y dará soporte a éste.

Fase de establecimiento catastral

Esta es la segunda fase del proceso que tiene por objeto realizar todas aquellas actividades, técnicas administrativas y gestiones interinstitucionales, con el fin de obtener todos aquellos datos físicos

y descriptivos de los predios así como los datos de sus respectivos titulares tanto catastrales como registrales. Dicha fase comprende las siguientes actividades:

Subfase de declaratoria de Zona en Proceso Catastral

Una vez concluido el proceso para el establecimiento catastral en una zona determinada, el Director Ejecutivo del RIC deberá notificarlo al Consejo Directivo a fin de que este emita la resolución correspondiente declarándolo como zona en proceso catastral. Dicha resolución debe publicarse en el Diario Oficial y en cualquier otro medio de comunicación efectivo para que los titulares colaboren con los técnicos al momento de iniciarse el proceso de levantamiento catastral y proporcionen toda la información que les sea requerida.

Esta subfase comprende las siguientes actividades:

- **Plan de establecimiento del catastro en zona declarada en proceso catastral**

Esta es una facultad que corresponde al Director Ejecutivo Nacional y su equipo de trabajo, quienes elaboraran un plan para la ejecución de actividades jurídicas, administrativas y técnicas de una zona que deseen sea declarada en proceso catastral, dicho plan deberá ser presentado al Consejo Directivo para su aprobación.

- **Declaratoria de Zona en Proceso Catastral**

Si el plan presentado por el Director Ejecutivo es aceptado por el Consejo Directivo se emite el documento en el cual se aprueba que un municipio es declarado como zona en proceso catastral y se procede a realizar las publicaciones correspondientes. De aquí parte la importancia de la labor realizada durante las actividades previas, pues el Consejo Directivo basa la resolución de acuerdo a los informes realizados previamente.

Es importante señalar que previo al acto de declaratoria de zona en proceso catastral, el RIC debe formalizar un convenio de cooperación institucional entre RIC y Asociación Nacional de Municipalidades ANAM y firma de convenios de cooperación institucional con las municipalidades de las zonas declaradas en proceso catastral, para posteriormente realizar los planes de trabajos y presupuestos operativos de cada zona.

- **Publicación y Comunicación de la Declaratoria**

La declaratoria de zona en proceso catastral y su publicación, tiene por objeto informar a los propietarios, poseedores y tenedores de predios ubicados en la zona, que se desarrollan actividades catastrales, para que puedan colaborar con los técnicos al momento de realizar las visitas respectivas. Esta publicación se realiza

mediante aviso en el Diario Oficial y uno de mayor circulación así como en otros medios de comunicación, la cual será divulgada en idioma español y en los idiomas existentes en las zonas a catastrar.

Subfase de levantamiento de información catastral

Actividades preparatorias y sus productos

a. Productos cartográficos básicos:

Recopilar toda la información gráfica existente sobre la zona a catastrar, así mismo establecer con autoridades municipales la sectorización del municipio, considerando la planificación de ordenamiento territorial que se tenga. Recopilar toda la información gráfica existente sobre la zona a catastrar que servirá para el estudio respectivo y establecer en coordinación con autoridades municipales la sectorización urbana o rural, para adecuar la poligonación catastral a las necesidades municipales, si es que el caso lo permite, considerando la planificación de ordenamiento territorial que se tenga.

b. Límites Municipales:

En relación al procedimiento de los límites municipales se debe tomar en cuenta las hojas cartográficas, información del diccionario geográfico, disposiciones gubernamentales y municipales,

información que el Instituto Nacional de Estadística proporcione y toda la información que el Instituto Geográfico Nacional tenga por valedera.

En el caso que sea factible, además de la información documental de referencia, es conveniente hacer el levantamiento de los límites en campo con la participación de los representantes autorizados por las municipalidades colindantes.

Monumentación y Geoposicionamiento de la Red de Apoyo Catastral (RAC):

a. Diseño de la Red de Apoyo Catastral (RAC):

Actividad que se realiza en gabinete para proponer la distribución geométrica que determina la ubicación de los puntos o vértices de la RAC a ser utilizada como referencia de los trabajos catastrales.

Primero se diseña en la cartografía básica, de forma tal que se cumpla con los requisitos geométricos de distribución, que permitan contar con una red uniforme y que llene los requisitos normativos de acuerdo a los tres niveles de las RAC:

RAC1

Redes de Apoyo Catastral de Primer Orden establecidas por el Registro de Información Catastral y referenciadas a la Red Geodésica Nacional. Las mismas tendrán una distancia entre sí de 7 a 15 kilómetros y una precisión de 5 mm. + 1 ppm.

RAC2

Redes de Apoyo Catastral de Segundo Orden establecidas por el Registro de Información Catastral y referenciadas a la RAC1. Las mismas tendrán una distancia entre sí de 0.5 a 7 kilómetros y una precisión de 10 mm. + 2 ppm.

RAC3

Redes de Apoyo Catastral de Tercer Orden y referenciadas a la RAC2, materializadas en el campo como poligonales de apoyo para el levantamiento de áreas urbanas y centros poblados.

Monumentación de la RAC:

Materialización física de las redes de apoyo catastral de primer y segundo orden, atendiendo al diseño aprobado por el RIC y a las características que debe llenar cada monumento según su orden y que están establecidas en las normas del Registro de Información Catastral.

Geoposicionamiento de la RAC:

Método por el cual se determinan las coordenadas geográficas, planas y cartesianas de un punto, producidas por un receptor con sistema de geoposicionamiento global (GPS) en modo individual y su procesamiento, ajuste e incorporación a las bases de datos catastrales.

El Geoposicionamiento de la RAC contempla las actividades de campo para determinar las coordenadas GTM (Guatemala Transversa de Mercator) de las mismas, su procesamiento, ajuste e incorporación a las bases de datos catastrales.

Poligonación Catastral:

Una vez que sea declarado un municipio zona en proceso catastral, se debe determinar en gabinete los polígonos que facilitara el desarrollo de las actividades del proceso catastral.

La poligonación catastral es la acción de subdividir la zona en proceso catastral en sectores, los cuales forman grupos de predios, con el objeto de facilitar la planificación, actividades de levantamiento predial, análisis catastral y jurídico en su momento y hacer posible el manejo de datos de un municipio.

Los criterios para la selección de estos polígonos son: la utilización de elementos culturales o topográficos que faciliten al técnico catastral determinar los límites de la zona de trabajo, de ser posible debe tomarse en cuenta para este propósito que en el polígono catastral queden comunidades enteras y simultáneamente considerar la densidad predial para determinar la superficie de los mismos en bloques homogéneos para densidades prediales similares.

Cuando se haya concluido el levantamiento catastral ésta poligonación se tendrá por fija, sin embargo podrá ser modificados por las siguientes razones:

- Incremento en la densidad predial.
- Creación de un nuevo municipio.
- Unificación de predios, cuando se encuentren dentro de una misma jurisdicción municipal.
- Copropiedad fraccionada físicamente por los mismos propietarios.

Preparar e implementar la estrategia de comunicación social

Esta actividad resulta ser una de las más complicadas pues en esta debe hacerse conciencia dentro de la sociedad de la importancia del catastro para lograr una mayor participación, colaboración y apoyo de la población al proceso catastral. La comunicación social es un eje transversal del proceso catastral, cuyo objetivo es viabilizar el proceso mediante programas de difusión catastral en el ámbito local y nacional, orientados a promover la participación ciudadana y a generar la cultura catastral en el país.

La estrategia de comunicación se basa en información del grupo objetivo al que será dirigido el mensaje, así como de una investigación de los medios más adecuados para hacer llegar el mismo, respetando aspectos culturales y antropológicos de las comunidades de la zona en proceso catastral. Toda la información previa necesaria para acoplar la estrategia, se obtiene de la elaboración de un diagnóstico territorial que consiste en la recopilación de información general de la zona a catastrar. Este documento genera información útil, no solo para la comunicación social, sino para toda la estrategia del proceso de establecimiento catastral.

Coordinación Interinstitucional

Actividad que constituye enlaces estratégicos de corto, mediano y largo plazo para el establecimiento del proceso catastral, a fin de asegurar la participación oportuna de las entidades vinculadas a dicho proceso, con el objeto de garantizar la cooperación de las mismas y evitar la duplicidad de esfuerzos y con ello facilitar los procesos de participación de los titulares catastrales en el establecimiento, actualización, mantenimiento de predios y su respectiva metodología de comunicación.

Para establecer dicha coordinación deben celebrarse los respectivos convenios o instrumentos de similar naturaleza, en el cual se establezcan los derechos y obligaciones de cada entidad participante y las condiciones a que se sujeta cada relación.

Entidades con las cuales el RIC mantiene estrecha coordinación:

1. El Registro General de la Propiedad (RGP)

Es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Sus documentos, libros y actuaciones son públicos.

El Registro de Información Catastral mantiene estrecha coordinación con el Registro General de la Propiedad, para poder brindar a los guatemaltecos seguridad y certeza jurídica sobre la propiedad, uso y tenencia de la tierra. La coordinación se basa en que todas las inscripciones producto de desmembraciones o unificaciones de fincas en los municipios declarados zonas en proceso catastral deben llevar la constancia de aprobación de plano catastro/registro por parte del RIC; de no ser así, estos derechos derivados del tráfico inmobiliario no se operan hasta que se cumpla con los requisitos establecidos.

Posteriormente cuando se registran los actos relativos al dominio y derechos reales el RGP informa al RIC para que actualice sus bases de datos. El Registrador es miembro del Consejo Directivo, quien es la máxima autoridad del RIC.

2. Instituto Geográfico Nacional (IGN)

El Instituto Geográfico Nacional, dependencia del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación; de carácter técnico científico, rector y proveedor de productos y servicios, que elabora y garantiza la información geográfica y cartográfica confiable para la investigación, planificación y monitoreo, para el desarrollo del país a nivel público y privado.

El Registro de Información Catastral coordina con el Instituto Geográfico Nacional la actualización de la cartografía básica y la definición y actualización de los límites municipales y departamentales del país. El Director del Instituto Geográfico Nacional es miembro del Consejo Directivo, quien es la máxima autoridad del RIC.

3. Asociación Nacional de Municipalidades (ANAM)

La Asociación Nacional de Municipalidades de Guatemala es una entidad privada, no política, apartidaria, no religiosa y eminentemente democrática, al servicio exclusivo de las municipalidades de la República de Guatemala. El objetivo principal de la Asociación es el desarrollo y fortalecimiento integral de las municipalidades del país. Así mismo, defender la autonomía local y los intereses de los municipios de Guatemala e impulsar el desarrollo de sus territorios, promover la descentralización del Estado.

El Registro de Información Catastral coordina con la ANAM apoyo técnico y capacitación al personal que labora en las municipalidades. El presidente de la Asociación es miembro del Consejo Directivo, quien es la máxima autoridad del RIC.

4. Municipalidad

Es el ente del Estado responsable del gobierno del municipio, es una institución autónoma. Se encarga de realizar y administrar los servicios que necesita una ciudad o un pueblo. Una función importante de la Municipalidad es la planificación, el control y la evaluación del desarrollo y crecimiento de su territorio.

También se presta especial atención a los aspectos sociales y a buscar contribuir a mejorar la calidad de vida de los vecinos. Los recursos necesarios para proveer los servicios y realizar obra, la Municipalidad los obtiene principalmente del pago de arbitrios, como boleto de ornato, Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI), y tasas que se cobran en algunas gestiones.

Las municipalidades son el ente con quien mayor coordinación tiene el Registro de Información Catastral, pues con la firma de los convenios marco y específico se llevan a cabo las actividades de la agenda temática, entre las cuales se pueden mencionar: declaración de zona en proceso catastral, definición de área urbana y rural, delimitación del perímetro de la jurisdicción municipal, capacitaciones, apoyo en planes de ordenamiento territorial y proyectos de regularización de tierras en fincas propiedad de la municipalidad, entre otros.

5. Fondo de Tierras (FONTIERRAS)

Es la institución a través de la cual el Estado cumple su obligación de impulsar el desarrollo económico de la Nación, estimulando las actividades agrícolas y pecuarias, velando por el mejoramiento del nivel de vida de la población guatemalteca, particularmente los pueblos indígenas, que en su gran mayoría son campesinos, sin tierra o con áreas insuficientes que les permitan su desarrollo integral.

El Registro de Información Catastral coordina y apoya con el levantamiento catastral y generación de planos para la regularización de la tenencia de la tierra en aquellas fincas propiedad de la Nación que están en proceso de adjudicación por parte del Fondo de Tierras.

6. Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP)

Es la entidad gubernamental con personalidad jurídica que depende directamente de la Presidencia de la República a través del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, es conocido como el órgano máximo de dirección y coordinación del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (SIGAP) creado por la misma ley Dto. No. 4-89, con jurisdicción en todo el territorio nacional, sus costas marítimas y su espacio aéreo.

Tiene autonomía funcional y su presupuesto está integrado por una asignación anual del Estado y el producto de las donaciones específicas particulares, países amigos, organismos y entidades internacionales.

El Registro de Información Catastral coordina con el CONAP la delimitación y demarcación de los límites internos y externos de las áreas protegidas que se encuentran ubicadas en los municipios declarados zonas en proceso catastral.

Además el levantamiento catastral de todas las propiedades, posesiones o tenencias que se encuentren dentro de las mismas.

7. Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado (OCRET)

Esta oficina se encarga de la tenencia y posesión de la tierra, en las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, proporcionando la certeza jurídica y contribuyendo a mejorar el nivel de vida de los arrendatarios, al desarrollo económico y turístico y a la conservación y protección de los recursos naturales del área.

El Registro de Información Catastral coordina y apoya a OCRET en la delimitación y demarcación de los límites de las áreas de reserva en ríos, lagos, mares y específicamente en realizar el levantamiento

catastral de todos los derechos de posesión ubicados dentro de la reserva brindando mayor certeza jurídica y control en los contratos de arrendamiento suscritos por OCRET y sus arrendatarios.

8. Instituto de Antropología e Historia (IDAEH)

Es un organismo científico del gobierno de Guatemala encargado de la protección y mantenimiento de sitios históricos y arqueológicos de Guatemala, monumentos, artefactos, y otros aspectos del patrimonio cultural de la Nación, así como el fomento de estudios históricos, etnográficos y folclóricos.

El Registro de Información Catastral coordina con el IDAEH la identificación, ubicación y georeferenciación de todos los sitios arqueológicos y centros ceremoniales que se encuentran en los municipios declarados zonas en proceso catastral.

9. Instituto Nacional de Bosques (INAB)

Es una entidad estatal, autónoma, descentralizada, con personalidad jurídica, patrimonio propio e independencia administrativa, y es el órgano de dirección y autoridad competente del sector público agrícola en materia forestal.

El Registro de Información Catastral coordina y comparte información catastral con el INAB para el desarrollo de proyectos enmarcados en los denominados incentivos forestales que son un pago en efectivo, que el Estado otorga al propietario de tierras de vocación forestal, por ejecutar proyectos de reforestación o manejo de bosques naturales (PINFOR) o para para pequeños poseedores de tierras de vocación forestal o agroforestal (PINPEP).

10. Secretaría de Asuntos Agrarios (SAA)

Es el órgano responsable de la dirección y coordinación de las actividades que se requieren para el cumplimiento de los compromisos del Organismo Ejecutivo en el tema agrario y el desarrollo rural del país, contenidos en los Acuerdos de Paz, en las políticas de gobierno y en la Constitución Política de la República de Guatemala.

El Registro de Información Catastral coordina y comparte información registral y catastral para darle seguimiento a través de los métodos alternativos para la resolución y manejo de conflictos a todas aquellas diferencias suscitadas antes, durante y después del levantamiento predial en los municipios declarados zonas en proceso catastral.

11. Sociedad Civil Organizada

El Registro de Información Catastral coordina a través de los convenios suscritos con algunas ONG`S aspectos como: auditorias sociales, apoyo técnico, financiero y capacitaciones, entre otros.

Para cada caso, deberá celebrarse el respectivo convenio o instrumento de similar naturaleza, en el cual se establezcan los derechos y obligaciones de cada entidad participante y las condiciones a que se sujeta cada relación.

Productos de las Actividades Preparatorias

1. Monumentación y Geoposicionamiento de puntos de la RAC y control de observaciones GPS.
2. Estrategia de Comunicación Social;
3. Plano de Polígonos Catastrales; y
4. Convenios Interinstitucionales.

Actividades y productos de levantamiento

a. Aviso a Titulares

Aviso a los titulares catastrales sobre el proceso del establecimiento catastral, por los medios definidos en la estrategia de comunicación social, donde informan la fecha de visita al predio y la información que los técnicos les solicitarán.

El Aviso debe entregarse al titular con un mínimo de ocho días hábiles de anticipación al levantamiento predial.

b. Entrevista de Campo: llenado de Ficha de Investigación de Campo y emisión de la Constancia de Predio Censado

Acto mediante el cual el técnico del Registro de Información Catastral recaba del titular catastral, poseedores, tenedores o representante legal, la información del sujeto y el objeto necesaria para llenar el formulario de ficha de investigación de campo y proporcionará la documentación que ampara la propiedad, tenencia o uso. Posteriormente se emite el formulario constancia de predio censado. En los casos que existan ausencia o incomparecencia del titular catastral se procederá al trámite del edicto respectivo.

c. Identificación y reconocimiento de linderos, mojones o vértices conjuntamente con los titulares

El técnico catastral procede a realizar, durante o después de la entrevista de campo, la identificación de linderos y mojones conjuntamente con el titular catastral, poseedor, tenedor, o representante legal, quien mostrará los vértices del predio, a efecto de elaborar el croquis de levantamiento en el formulario de investigación de campo y el acta de verificación de mojones y linderos. Cuando en esta subfase, no existan mojones, se procurará

que los titulares coloquen mojones para poder identificarlo y geoposicionarlo.

d. Dibujo del Croquis de Levantamiento

Con el fin de documentar el acto legal del levantamiento catastral, como parte del proceso y en base a los acuerdos logrados entre los propietarios catastrales, se elabora el croquis del predio catastrado, que consiste en un dibujo de baja precisión que se realiza al momento del levantamiento de información catastral, en el cual se representa la forma, orientación del predio con respecto al norte y otros elementos dominantes, identificadores de estaciones y puntos de referencia utilizados que faciliten el trabajo posterior de representación de los predios.

e. Geoposicionamiento de predios, servidumbres, carreteras, minas, lagos, lagunas, esteros u otro accidente geográfico relacionado al predio

Todos los esquineros de un predio identificados en campo deberán estar referidos a la red de apoyo catastral RAC. Además deberán geoposicionarse otros elementos que se consideren de importancia para las finalidades del Catastro Nacional, tales como servidumbres, detalles geográficos, vestigios arqueológicos, minas, masas de agua,

redes de servicios, carreteras y otros, expresadas en coordenadas GTM.

f. Procesamiento de datos y preparación de los productos del levantamiento

Proceso que consiste en la conformación de predios de manera digital tomando como referencia el croquis de levantamiento de campo. El área de los predios y la representación gráfica se obtendrán de las coordenadas, en el sistema métrico decimal y a partir de esto elaborar los productos catastrales, mapas y planos que se utilizaran en la exposición pública de resultados.

g. Incorporación de la información producida a las bases de datos

Proceso que administra la información producida durante el establecimiento y mantenimiento catastral, por medio del cual cada oficina es la responsable de ingresar, procesar y actualizar la información correspondiente al área de trabajo y luego transmitirla al Área de Tecnología de Información según los procedimientos y normas de entrega establecidas y al Sistemas de Información Geográfico (SIG.)

h. Productos de las actividades de levantamiento

1. Aviso a titulares catastrales
2. Ficha de Investigación de Campo
3. Acta de verificación de mojones y linderos
4. Croquis de Levantamiento
5. Constancia de Predio Censado
6. Plano del predio
7. Información obtenida en bases de datos

Subfase de Análisis de la Información Catastral y sus Productos Estudio comparativo

El analista catastral deberá realizar un análisis comparativo entre la información obtenida en campo y la información registral, la cual deberá realizar tanto en forma gráfica como descriptiva, estableciendo las coincidencias y diferencias que detecte.

De este análisis pueden surgir dudas que pueden ser planteadas a campo o al Registro General de la Propiedad dependiendo el caso, a través del formulario previamente establecido. Y si dichas dudas fueran aceptadas se procederá a hacer los cambios correspondientes a la base de datos del Registro General de la Propiedad. Luego de tener la información corregida se realiza la exposición pública de resultados, la cual tiene por objeto darle a conocer a los titulares

catastrales la información obtenida sobre sus predios y que ellos puedan confirmar y aceptar dicha información.

Si los propietarios, poseedores o tenedores del predio se encuentran de acuerdo con el resultado del levantamiento catastral, el técnico-jurídico procederá a solicitarle la firma o huella digital en el documento de manifestación de conformidad. Y en caso de inconformidad deberá proceder a redactar el acta correspondiente en donde deje plasmada dicha manifestación. Culminada la etapa de la exposición pública el analista catastral procede a redactar un informe circunstanciado en el cual dejara plasmada todas las actividades realizadas que luego trasladara a la Unidad de Análisis Jurídico.

Son productos de la subfase del Análisis Catastral

- Planteamiento y resolución de dudas a campo y Registro General de la Propiedad.
- Acta de conformidad o inconformidad como resultado de la exposición pública.
- Informe circunstanciado donde se plasman todas aquellas coincidencias o diferencias que se encuentren al comparar la información de campo con la registral.
- Asociar predio-finca.

- Informe de fincas inubicables que posteriormente deberán trasladar al Área Jurídica.

Subfase de Análisis e Investigación Jurídica

Análisis Jurídico

Luego de haberse efectuado el respectivo análisis catastral de los predios se trasladan los expedientes físicos a la unidad de Análisis Jurídico y dicha unidad realiza una revisión de forma y de fondo al momento de su recepción; de forma se refiere a que el expediente debe de estar completo en cuanto a sus elementos esenciales para luego poder emitir el dictamen correspondiente de acuerdo a la situación jurídica del predio. Y de fondo consiste en analizar jurídicamente la información consignada en el informe circunstanciado así mismo de los documentos que lo respaldan.

Dentro de esta subfase, se estudia la situación jurídica del predio con el sujeto, tenedor o poseedor; al finalizar esta investigación se define la condición de predio catastrado y permite dictaminar si el predio es regular o irregular.

Resolución de predio catastrado regular

Si los datos entre el propietario, poseedor o tenedor del predio coinciden, el Director Municipal emite la resolución declarando predio catastrado regular, la cual deberá ser notificada al titular catastral, en un plazo que no exceda de quince días contados a partir de la declaración. También el Registro General de la Propiedad debe ser notificado de lo resuelto. La declaración deberá contener como mínimo los datos registrales y catastrales que identifiquen plenamente el predio y la finca, además se acompaña el plano del predio y certificación catastral correspondiente.

Resolución de predio catastrado irregular

Si del análisis catastral se detecta que de la comparación de la información recopilada en la investigación de campo y de la investigación jurídica o de derechos reales no coincide el Director Municipal emite resolución en la que declara que el predio catastrado es irregular.

Notificando al titular catastral a los treinta días siguientes a la emisión de dicha resolución, a fin de que se pronuncie y solicite la revisión del expediente, además deberá notificarla al Registro General de la Propiedad para las inscripciones de los predios declarados irregulares y éste deberá realizar una inscripción especial que indique tal circunstancia y el fundamento de la misma.

Un predio catastrado puede ser declarado irregular en los siguientes casos:

- Cuando no se encuentra inscritos en el Registro General de la Propiedad.
- Cuando no concuerden los datos del área inscrita en el Registro General de la Propiedad.
- Cuando el tenedor o poseedor, no sea la persona quien aparece como titular en el Registro General de la Propiedad.
- Cuando el predio inscrito en el Registro General de la Propiedad no se ubique en el campo catastral investigado.
- Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad
- Cualquier discrepancia o irregularidad establecida por el analista catastral

Externalización del proceso

Actividad mediante la cual el RIC notifica a los titulares catastrales la declaratoria de predio catastrado ya sea de predios regulares o irregulares, dicha notificación deberá ser firmada de recibido por el titular cuando este de acuerdo a dicha declaratoria, caso contrario deberá manifestarse dando a conocer su inconformidad en cuanto a la declaratoria de predio irregular y tendrá derecho a solicitar una revisión técnica.

Revisión Técnica del Proceso

Procede esta revisión cuando el titular catastral no esta de acuerdo con los resultados que sirvieron de base para emitir la declaratoria de predio catastrado irregular.

La solicitud puede presentarse en forma escrita o verbal, si se da el caso que sea presentada en forma verbal al momento de ser notificado el titular catastral, el técnico catastral deberá realizar el acta correspondiente, y si se realiza posteriormente a la notificación deberá presentarse por escrito dentro de los siguientes 30 días. Luego de realizarse la revisión correspondiente el interponente será informado de lo resuelto a su solicitud en un plazo de 30 días. Dicha resolución provoca firmeza a la declaratoria. Sin embargo el solicitante tiene la posibilidad de plantear cualquiera de los recursos administrativos previstos en la Ley de lo Contencioso Administrativo para que se tenga por agotado el procedimiento.

Operación registral de los predios

Esta se lleva a cabo luego de realizada la notificación que contempla el proceso de externalización cuando el titular catastral no manifiesta oposición a la misma en el tiempo establecido. Se procede a realizar las inscripciones en el Registro General de la Propiedad en las fincas respectivas.

Declaración de fincas inubicables

Previo a ser declarada una zona catastrada el Registro de Información Catastral debe efectuar un análisis de todas aquellas fincas cuya ubicación espacial hubiese sido imposible establecer dentro de la zona en proceso catastral, esto con la única finalidad de procurar su ubicación física. Si este análisis resulta infructuoso se deberá enviar informe circunstanciado de todo lo actuado a la Unidad de Análisis Jurídico quienes revisan los expedientes y si encuentran procedente la declaratoria de finca inubicable enviarán solicitud de dicha declaratoria al Director Municipal del RIC para su aprobación.

Una vez firmada la solicitud por el Director Municipal se certifica lo actuado al Registro General de la Propiedad para la cancelación de dichas fincas. Así mismo deberá darse a conocer a los titulares catastrales publicando la declaratoria de inubicabilidad en el Diario Oficial por una sola vez, quienes podrán contradecir dicha declaratoria demostrando ante el RIC la ubicación de dicha finca.

Subfase declaratoria de Zona Catastrada

Concluido el proceso de establecimiento catastral en una zona determinada, el Director Ejecutivo lo informará al Consejo Directivo del RIC, para que de conformidad con la ley se emita la declaratoria

de zona catastrada. Esta declaratoria debe ser difundida ampliamente para conocimiento de la población en general.

Productos de la fase de establecimiento catastral

- 1) Un archivo básico de información.
- 2) Una base de datos con la información alfanumérica y gráfica estrictamente necesaria para cumplir su responsabilidad y función de mantenimiento así como actualización de la información catastral.

Fase de Mantenimiento Catastral

Esta fase se conforma de todas aquellas actividades de tipo técnico, administrativo y jurídico que permiten mantener un registro actualizado, ya que permite inscribir todos aquellos cambios que surgen después de haberse declarado una zona como catastrada; esta actualización no se realiza únicamente a nivel de los registros de la institución del Registro de Información Catastral sino también en el Registro General de la Propiedad.

Autorizar y registrar cambios del objeto catastro

Esta actividad se enmarca en todas aquellas desmembraciones, particiones o unificaciones, que se realizan posteriormente en una zona que ya ha sido catastrada, en este caso para poder inscribir cualquier cambio deberán contar con una certificación, la cual

extenderá el RIC previa solicitud del interesado a los diez días siguientes de haber recibido la misma, con esta certificación los interesados podrán acudir ante un notario para que le autorice la escritura correspondiente, posteriormente el Registro General de la Propiedad antes de operar el asiento de inscripción, solicitara al RIC el Código de Clasificación Catastral que le corresponda al predio para su anotación en la inscripción respectiva así mismo comunicara al RIC los números de fincas asignados al predio o predios relacionados.

Registrar cambios del sujeto catastral

Cuando se dan cambios en cuanto al propietario de un predio, el interesado debe solicitar constancia de aprobación extendida por el RIC, en base a esta constancia el profesional del derecho procede a autorizar la escritura correspondiente y los presenta ante el Registro General de la Propiedad para que dicho registro proceda a realizar los cambios sobre el traslado del dominio de la propiedad.

Retroalimentación del proceso

El proceso catastral tiene la característica de ser flexible, ya que permite la revisión e incluso la enmienda del proceso en algún predio o en una zona en proceso catastral. Para obtener con ello el

saneamiento de la información y así lograr seguridad y certeza jurídica dentro de este proceso.

La información del proceso oficina centrales y zonales

Siendo el RIC un registro público toda persona tiene derecho a acceder a sus diferentes sedes para solicitar información sobre sus predios en cualquier momento y así mismo solicitar certificaciones de lo que consta en su archivo. Para ello el Registro de Información Catastral, cuenta con una base de datos de la información existente en el archivo catastral, a través de este sistema se ubicarán los expedientes prediales y poligonales, asimismo se llevará un control de las operaciones diarias de ingresos y egresos de la información al archivo.

Aporte personal sobre el Proceso Catastral guatemalteco

En la actualidad es importante reconocer que el catastro permite proporcionar información primaria, para que el gobierno prepare y ejecute sus políticas de desarrollo, como lo es la regularización de la tenencia de la tierra, planificación del desarrollo urbano, estadística territorial, el control de las transacciones sobre la tierra, salubridad o trabajos de ingeniería e imposición de impuestos. Lo anterior, resulta de suma importancia para el crecimiento y desarrollo de la sociedad guatemalteca.

Cabe mencionar que el catastro en el país es de vital importancia, debido a que proporciona información actualizada, oportuna y certera sobre los propietarios, poseedores y tenedores de los predios medidos en una zona en proceso catastral; ésta se enmarca principalmente en los campos jurídico, económico, fiscal y municipal.

En el tema jurídico su trascendencia se deriva de la publicidad registral y catastral, pero además, los trabajos catastrales, al conciliarse con la información del Registro General de la Propiedad, conducen a un ordenamiento territorial; además, hay que recordar que con la implementación del proceso catastral guatemalteco se contribuye a construir la certeza jurídica sobre la tierra, que tanto necesita Guatemala.

En el campo económico, el catastro proporciona información sobre los predios medidos la cual es útil en el mercado inmobiliario o mercado de tierras, pues se cuenta con las medidas exactas y la ubicación espacial de los inmuebles e información sobre los titulares catastrales.

En relación con la importancia fiscal, se puede decir que el catastro es el único medio técnico que sirve de soporte, para la determinación de los avalúos de las propiedades, que son la base para la fijación de

los impuestos territoriales tales como el Impuesto Único sobre Inmuebles y el pago de los servicios públicos.

En cuanto al tema municipal, una de las bondades del catastro es que como característica fundamental tiende a ser multifinalitario, lo cual significa que las corporaciones municipales a través de sus oficinas de catastro u ordenamiento territorial, pueden hacer uso de la información para planificar el desarrollo de su municipio.

Con la entrada en vigencia de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005, se plantean importantes retos en la modernización del sistema jurídico de tutela de la propiedad inmobiliaria para Guatemala. Lo anterior permite resaltar, que aunque existieron intentos de catastro previo a esta fecha, la ley vino a crear la institucionalidad y a proporcionar legalidad en las actividades que se estaban desarrollando a través de la Unidad Técnico Jurídica UTJ-PROTIERRA.

Entre los beneficios o impactos positivos que proporciona la implementación del proceso catastral en el país, se pueden mencionar los siguientes:

- Se cuenta con información actualizada y oportuna que permite conocer la realidad sobre la propiedad, uso y tenencia de la tierra.

- El proceso catastral en Guatemala brinda seguridad en los derechos de propiedad. Un beneficio inmediato y fundamental es que por este medio se reconoce y legitima los derechos de propiedad sobre la tierra.
- La información que genera el Registro de Información Catastral en la fase de establecimiento es útil para buscar alternativas de solución a la conflictividad agraria en el país a través de los métodos alternativos para la resolución de conflictos implementados por la Secretaria de Asuntos Agrarios.
- Como parte de la institucionalidad agraria, brinda apoyo técnico e información predial para procesos de regularización de tierras en fincas propiedad de la Nación o de las Municipalidades.
- Reduce los costos de transacciones y mejoramiento del mercado de tierras. Los costos en tiempo y dinero de transferir tierras se reducen notablemente a través de un sistema eficiente de administración de tierras. Ello obedece a que la necesidad de investigar y comprobar los derechos de propiedad sobre un determinado predio se reduce notablemente con un eficiente flujo de información que sea confiable y oportuna, y esto lo da el catastro.

- La información catastral generada por el RIC permite acceder con información precisa a los incentivos forestales que proporciona el Estado a través del INAB para propietarios y pequeños poseedores.
- Facilita el acceso a los créditos bancarios. Las escrituras de propiedad pueden ser usadas como garantía en los mercados financieros, por lo que un sistema eficiente de registro catastral contribuiría a que los propietarios, poseedores o tenedores de los predios tengan acceso a capital de inversión principalmente para la agricultura, vivienda, comercio, ganadería entre otros.
- En relación al tema de ordenamiento territorial y planificación del uso de la tierra y sus recursos, el catastro es necesario, pues contar con un inventario de predios que brinde información precisa sobre cuáles son los recursos disponibles y cuál es el estado legal de los mismos es importante.
- Con la implementación del proceso catastral el RIC ha tenido la necesidad de crear la normativa necesaria que regule sus actuaciones en el qué hacer institucional. Entre los instrumento creados se pueden mencionar los siguientes: Norma Técnica Catastral, Reglamento de Agrimensores, Reglamento de

Aranceles, Reglamento de Reconocimiento y Declaratoria de Tierras Comunales, entre otros.

- El catastro multifinanciaro. Este es el de mayor envergadura y el que aporta mayores beneficios, debido a que constituye la combinación de las formas de catastro jurídico, fiscal y económico por medio del cual se logra la simultánea utilización de esas diferentes aplicaciones.

Conclusiones

Con la aprobación del Decreto Número 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral, se crea la institución responsable de establecer, mantener y actualizar el catastro a nivel nacional; con esto, la población guatemalteca cuenta con un instrumento legal que brinde certeza jurídica en la posesión y tenencia de la tierra, la cual resulta ser indispensable para evitar conflictos agrarios que puedan suscitarse.

Para la implementación de un catastro apegado a las normas legales y técnicas, se requiere de la colaboración de todas aquellas instituciones involucradas en los temas relacionados con la posesión, tenencia y propiedad de la tierra; siendo estas Registro General de la Propiedad, Instituto Geográfico Nacional, Asociación Nacional de Municipalidades, Municipalidades, Fondo de Tierras, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado, Instituto de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bosques, Secretaría de Asuntos Agrarios; para lo cual el

Registro de Información Catastral cuenta con recurso humano altamente calificado para realizar las actividades de tipo técnico y jurídico.

Es importante mencionar que el Registro de Información Catastral posee equipo de medición con tecnología avanzada, el cual proporciona datos y medidas exactas de los predios ubicados en una zona en proceso catastral.

Es necesario crear conciencia en la población acerca de la importancia del proceso catastral en el país, debido al desconocimiento a nivel general del proceso y de las leyes e instituciones que regulan el mismo, lo cual provoca resistencia y poca participación de la población en el proceso de catastro; así mismo, existe poco interés a nivel profesional por ahondar en el tema.

Referencias

Cabrera, C., Alonzo, C. y Velásquez, M. (2002). *El Contexto económico y social de Guatemala y el Catastro como instrumento de desarrollo, El catastro, un instrumento para la planificación municipal en Guatemala, El sistema de información geográfica como instrumento de soporte para el mantenimiento catastral en Guatemala.* (s. Ed.) Guatemala: Libros del Catastro, Serie: Publicaciones Catastrales.

Cabrera, C. (2002). *Aplicación del Derecho Agrario en Guatemala – Estrategia y Propuesta.* (s. Ed.) Guatemala: Libros del Catastro, Serie: Publicaciones Catastrales.

Cabrera, C. (2002). *Política Agraria y Desarrollo Rural en Guatemala. Visiones para una Agenda de Estado.* (s. Ed.) Guatemala: Libros del Catastro, Serie: Publicaciones Catastrales.

Registro de Información Catastral. (2008). *Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC.* (s. Ed.) Guatemala.

Sandoval, L. (2000). *Memoria del simposio internacional sobre derecho, justicia agraria y ambiental para la paz*. (s. Ed.) Guatemala: Libros del Catastro, No.2 Serie: Estudios de Derecho Agrario.

Constitución Política de la República de Guatemala.

Ley del Registro de Información Catastral.

Código Civil

Código Municipal.

Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra.

UTJ-PROTIERRA. Acuerdo Gubernativo No. 307-97.

Acuerdos de Paz. Acuerdo Sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria.