



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

DIAGNÓSTICO DEL AVANCE DEL CATASTRO EN GUATEMALA Y SUS DIFICULTADES

René Fernando Fuentes Velásquez

Asesorado por el Ing. Estuardo Augusto Garrido Chinchilla

Guatemala, mayo de 2021

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE INGENIERÍA

**DIAGNÓSTICO DEL AVANCE DEL CATASTRO EN GUATEMALA Y SUS
DIFICULTADES**

TRABAJO DE GRADUACIÓN

PRESENTADO A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE INGENIERÍA

POR

RENÉ FERNANDO FUENTES VELÁSQUEZ

ASESORADO POR: ING. ESTUARDO AUGUSTO GARRIDO CHINCHILLA

AL CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

INGENIERO CIVIL

GUATEMALA, MAYO DE 2021

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE INGENIERÍA



NÓMINA DE JUNTA DIRECTIVA

DECANA	Inga. Aurelia Anabela Cordova Estrada
VOCAL I	Ing. José Francisco Gómez Rivera
VOCAL II	Ing. Mario Renato Escobedo Martínez
VOCAL III	Ing. José Milton de León Bran
VOCAL IV	Br. Christian Moisés de la Cruz Leal
VOCAL V	Br. Kevin Armando Cruz Lorente
SECRETARIO	Ing. Hugo Humberto Rivera Pérez

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN GENERAL PRIVADO

DECANO	Ing. Pedro Antonio Aguilar Polanco
EXAMINADOR	Ing. Luis Eduardo Portillo España
EXAMINADOR	Ing. Andy Williams Alonzo Vásquez
EXAMINADORA	Inga. María del Mar Girón Cordón
SECRETARIA	Inga. Lesbia Magalí Herrera López

HONORABLE TRIBUNAL EXAMINADOR

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

DIAGNÓSTICO DEL AVANCE DEL CATASTRO EN GUATEMALA Y SUS DIFICULTADES

Tema que me fuera asignado por la Dirección de la Escuela de Ingeniería Civil, con fecha 8 de mayo de 2017.

René Fernando Fuentes Velásquez

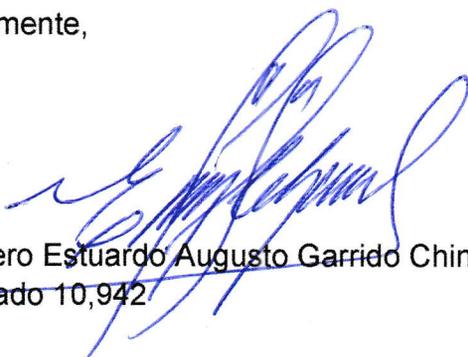
Guatemala 2 de noviembre de 2020

Ingeniero Mario Estuardo Arriola Ávila.
Jefe del departamento de Topografía y Transportes
Escuela de Civil
Facultad de Ingeniería
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Estimado Ingeniero Arriola, después de revisar el trabajo de graduación del Rene Fernando Fuentes Velásquez quien se identifica con la carne No 200731442, titulado DIAGNOSTICO DEL AVANCE DEL CATASTRO EN GUATEMALA Y SUS DIFICULTADES, y haber hecho las correcciones al mismo, lo doy por aprobado y lo autorizo para continuar con el proceso correspondiente.

Sin otro, particular,

Atentamente,



Ingeniero Estuardo Augusto Garrido Chinchilla
Colegiado 10,942

INGENIERO
ESTUARDO AUGUSTO GARRIDO CHINCHILLA
COLEGIADO 10,942



ESCUELA DE
INGENIERÍA CIVIL

FACULTAD DE INGENIERÍA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Guatemala, 25 de enero de 2021

Ingeniero
Armando Fuentes Roca
Director Escuela Ingeniería Civil
Facultad de Ingeniería
Universidad de San Carlos

Estimado Ingeniero Fuentes:

Le informo que he revisado el trabajo de graduación **"DIAGNÓSTICO DEL AVANCE DEL CATASTRO EN GUATEMALA Y SUS DIFICULTADES"** desarrollado por el estudiante de Ingeniería Civil René Fernando Fuentes Velásquez, con CUI 2564 85569 1202 y registro académico No. 200731442, quien contó con la asesoría del Ing. Estuardo Augusto Garrido Chinchilla.

Considero que este trabajo está bien desarrollado y representa un aporte para la Facultad de Ingeniería y habiendo cumplido con los objetivos del referido trabajo doy mi aprobación al mismo solicitando darle el trámite respectivo.

Atentamente,

ID Y ENSEÑAD A TODOS


Ing. Mario Estuardo Arriola Avila
Coordinador del Área de Topografía y Transportes



FACULTAD DE INGENIERÍA
ÁREA
DE TOPOGRAFÍA
Y TRANSPORTES
COORDINACIÓN

Más de 140 años de Trabajo y Mejora Continua
<http://civil.ingenieria.usac.edu.gt>





El director de la Escuela de Ingeniería Civil, después de conocer el dictamen del Asesor Ing. Estuardo Augusto Chinchilla Garrido y Coordinador del Departamento de Topografía y Transportes Ing. Mario Estuardo Arriola Ávila al trabajo de graduación del estudiante René Fernando Fuentes Velásquez **DIAGNÓSTICO DEL AVANCE DEL CATASTRO EN GUATEMALA Y SUS DIFICULTADES**, da por este medio su aprobación a dicho trabajo.

Sin otro particular, le saludo muy atentamente.

ID Y ENSEÑAD A TODOS



Ing. Armando Fuentes Roca
Director Escuela Ingeniería Civil

Guatemala, mayo 2021
/mrrm.



DTG. 221.2021

La Decana de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de San Carlos de Guatemala, luego de conocer la aprobación por parte del Director de la Escuela de Ingeniería Civil, al Trabajo de Graduación titulado: **DIAGNÓSTICO DEL AVANCE DEL CATASTRO EN GUATEMALA Y SUS DIFICULTADES**, presentado por el estudiante universitario: **René Fernando Fuentes Velásquez**, y después de haber culminado las revisiones previas bajo la responsabilidad de las instancias correspondientes, autoriza la impresión del mismo.

IMPRÍMASE:



Inga. Anabela Cordova Estrada
Decana



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
DECANA
FACULTAD DE INGENIERÍA
★

Guatemala, mayo de 2021

AACE/asga

ACTO QUE DEDICO A:

- Dios** Quien en su bendita misericordia me ha ayudado cada día de mi vida.
- Mis padres** René de Jesús Fuentes y Olga Velásquez de Fuentes, por ese gran ejemplo, esfuerzo, dedicación y amor cada día.
- Mi esposa** Karely Juárez de Fuentes, por ser mi complemento perfecto y el amor de mi vida.
- Mis hijas** Karely Renata Fuentes Juárez, por llenar mi vida de alegría y amor; por ser ese regalo precioso que Dios me dio. Fernanda Valentina Fuentes Juárez, por llegar en el momento perfecto y ser ese ángel en mi vida.
- Mis hermanas** Mariza Fuentes, por sus consejos y su cariño; Yohana Fuentes, por su amistad y apoyo a lo largo de mi carrera; Olga Fuentes, por brindarme su amistad, apoyo y su cariño; Galilea Belén Fuentes, por ser tan especial en mi vida.
- Mis sobrinos** Alejandra, Jeancarlo y Dhalet Monzón Fuentes, Yuliana, Naomi y Césia Godínez Fuentes, por brindarme alegría y compañía.

AGRADECIMIENTOS A:

Universidad de San Carlos de Guatemala	Por ser mi principal fuente de conocimiento y desarrollo profesional.
Facultad de Ingeniería	Por permitirme pertenecer a tan prestigiosa Facultad.
Ing. Augusto Estuardo Garrido Chinchilla	Por brindarme una sincera amistad y su gran apoyo en la realización de esta investigación.
Eludio Fuentes	Por su valiosa contribución en mi formación profesional.
Mis tíos Oscar Velásquez (q.e.p.d.) y Ety Fuentes	Por ser personas tan especiales; por el apoyo brindado en mi formación académica.
Victoria y Manuel Marroquín	Por su linda amistad y apoyo a lo largo de mi formación académica.

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....	V
GLOSARIO.....	IX
RESUMEN.....	XI
OBJETIVOS.....	XIII
INTRODUCCIÓN.....	XV
1. REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL.....	1
1.1. Antecedentes históricos del catastro en el mundo.	1
1.2. Antecedentes históricos del catastro en Guatemala	4
1.3. Definición de catastro	8
1.3.1. Catastro fiscal	10
1.3.2. Catastro jurídico.....	10
1.3.3. Catastro geométrico.....	10
1.4. Objeto y naturaleza de la Ley del Registro de Información Catastral	11
1.5. Instituciones que apoyan al RIC en el proceso catastral.	13
2. PROCESO DEL CATASTRO	15
2.1. Fase de investigación registral y actividades previas.....	15
2.1.1. Investigación de base	15
2.1.2. Investigación de derechos reales	16
2.1.3. Diagnóstico de propiedad	17
2.1.4. Subfase confección del mosaico de fincas.....	17
2.2. Fase de establecimiento catastral.....	19

2.2.1.	Subfase de declaratoria de zona en proceso catastral.....	19
2.2.2.	Subfase de levantamiento de información catastral.....	20
2.2.3.	Subfase de análisis de información catastral y sus productos.	21
2.2.4.	Subfase de análisis de investigación jurídica.....	21
2.2.5.	Subfase de declaratoria de zona catastrada.....	23
2.3.	Fase de mantenimiento catastral.....	24
2.3.1.	Autorizar y registrar cambios del objeto catastral (desmembraciones, partición y unificación).	24
2.3.2.	Registrar cambios del sujeto catastral (cambios de titular catastral y otros).	25
3.	CATASTRO EN GUATEMALA	27
3.1.	Departamentos de Guatemala.	27
3.2.	Municipios en Guatemala.	29
3.3.	Zonas catastradas.....	49
3.4.	Zonas declaradas en proceso catastral.....	52
4.	ANÁLISIS DE DATOS	59
4.1.	Estudio de zonas declaradas en proceso catastral y dictamen jurídico y declaratoria de predio catastrado por año. Año 2015.....	61
4.2.	Estudio de municipios declarados catastrados versus la cantidad total de municipios de la República de Guatemala....	82
4.3.	Correlación entre catastros de las municipalidades de Guatemala y Mixco, y el realizado por el Registro de Información Catastral.	83

4.4.	Análisis de la metodología del proceso del catastro.....	84
4.4.1.	Declaración de predio catastrado regular o irregular.....	89
4.4.2.	Externalización del proceso.	89
4.4.3.	Operación registral de los predios.....	89
4.4.4.	Declaración de fincas inubicables.	90
5.	PROCESOS FINALES DEL CATASTRO.....	93
5.1.	Procesos administrativos, legales y técnicos realizados en el catastro.....	93
5.1.1.	Análisis jurídico.....	93
5.1.1.1.	Recepción de expedientes.....	93
5.1.1.2.	Revisión de expedientes.....	94
5.1.1.3.	Verificación y planteamiento de dudas	94
5.1.1.4.	Calificación de predio regular e irregular	95
5.1.1.5.	Tipificación de predio regular.....	95
5.1.1.6.	Elaboración de dictamen.....	96
5.2.	Dificultades en el proceso catastral.....	96
5.3.	Propuesta de soluciones para el avance del catastro.	103
	CONCLUSIONES.....	105
	RECOMENDACIONES.....	107
	BIBLIOGRAFÍA.....	109
	ANEXOS.....	113

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

FIGURAS

1.	Municipios declarados catastrados por el RIC.....	51
2.	Municipios declarados en proceso catastral por el RIC	54
3.	Análisis jurídico finalizado en Zacapa.....	59
4.	Análisis jurídico finalizado en Petén.	60
5.	Análisis jurídico finalizado en Alta Verapaz	61
6.	Análisis jurídico finalizado en Izabal.	62
7.	Análisis jurídico finalizado en Baja Verapaz.	62
8.	Avance municipio de San Diego, Zacapa	63
9.	Avance municipio de Huité, Zacapa.	63
10.	Avance municipio de Cabañas, Zacapa.	64
11.	Avance municipio de San Francisco, Petén	64
12.	Avance municipio de San José, Petén	65
13.	Avance municipio de San Jerónimo, Baja Verapaz.	66
14.	Avance municipio de San Juan Ermita, Chiquimula	67
15.	Avance municipio de San Jacinto, Chiquimula	67
16.	Avance municipio de Pastores, Sacatepéquez.....	68
17.	Avance municipio de Siquinalá, Escuintla	68
18.	Avance municipio de Santa Catalina La Tinta, Alta Verapaz.	69
19.	Avance municipio de Santa Ana, Petén.	69
20.	Avance municipio de Los Amates, Izabal	70
21.	13 zonas declaradas catastradas al 2018.	75
22.	Municipios declarados en proceso catastral.....	81
23.	Municipios declarados catastrados.....	82

TABLAS

I.	Departamentos de Guatemala.....	28
II.	Municipios del departamento de Guatemala.....	30
III.	Municipios del departamento de El Progreso.....	31
IV.	Municipios del departamento de Sacatepéquez.....	32
V.	Municipios del departamento de Chimaltenango.....	33
VI.	Municipios del departamento de Escuintla.....	34
VII.	Municipios del departamento de Santa Rosa.....	35
VIII.	Municipios del departamento de Sololá.....	36
IX.	Municipios del departamento de Totonicapán.....	36
X.	Municipios del departamento de Quetzaltenango.....	38
XI.	Municipios del departamento de Suchitepéquez.....	39
XII.	Municipios del departamento de Retalhuleu.....	39
XIII.	Municipios del departamento de San Marcos.....	41
XIV.	Municipios del departamento de Huehuetenango.....	42
XV.	Municipios del departamento de Quiché.....	43
XVI.	Municipios del departamento de Baja Verapaz.....	44
XVII.	Municipios del departamento de Alta Verapaz.....	45
XVIII.	Municipios del departamento de Petén.....	46
XIX.	Municipios del departamento de Izabal.....	47
XX.	Municipios del departamento de Zacapa.....	47
XXI.	Municipios del departamento de Chiquimula.....	48
XXII.	Municipios del departamento de Jalapa.....	48
XXIII.	Municipios del departamento de Jutiapa.....	49
XXIV.	Municipios declarados catastrados.....	52
XXV.	Cantidad de municipios declarados en proceso catastral por departamento.....	55
XXVI.	Municipios declarados en proceso catastral.....	56

XXVII.	Investigación registral realizada durante el año 2018.....	72
XXVIII.	Resultados del mosaico de fincas, año 2018.	73
XXIX.	Resultados de las metas reprogramadas en el POA 2019.	76
XXX.	Ubicación de fincas áreas protegidas en el 2019.	77
XXXI.	Investigación registral reportada por gerencia jurídica 2019.....	78
XXXII.	Avances sobre metas de ubicación de fincas, reportados por las direcciones municipales 2019.	78
XXXIII.	Avances en informes de fincas inubicables, reportados por las direcciones municipales 2019.	79
XXXIV.	Avances en la demarcación de áreas protegidas entre el RIC y CONAP, 2019.....	80

GLOSARIO

Área	Extensión de proyección de un predio, expresada de acuerdo con el sistema métrico decimal.
Catastro nacional	Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva.
Finca	Denominación que el Registro de la Propiedad le da a un inmueble para su identificación.
Levantamiento catastral	Fase técnica del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios.
Mojón	Representación física de un vértice.
Polígono catastral	Figura formada por una línea poligonal cerrada, cuyos vértices están ligados a la red geodésica nacional.
Poseedor	Quien sin ser el propietario ejerce sobre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

Predio	Es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral.
Predio catastrado	Es aquel en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico.
Propietario	Persona que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio.
Red geodésica	Serie de alineaciones relacionadas entre sí, que están fijadas en el terreno con un monumento y otros puntos ubicados dentro de un marco de referencia global.
Tenedor	Persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio inscrito en el Registro de la Propiedad, sin ser el propietario o poseedor.
Tierras comunales	Tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas o campesinas como entes colectivos, con o sin personalidad jurídica.
Zona catastrada	Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos se han incorporado al Registro de Información Catastral (RIC), para su mantenimiento y registro catastral.

RESUMEN

El presente trabajo de graduación trata del análisis del avance del catastro en Guatemala, ejecutado por el Registro de Información Catastral (RIC), a sus 14 años de creación, tomando como base el plan estratégico para conocer de mejor manera el estado actual del catastro en Guatemala.

El trabajo consta de cinco capítulos; el primero incluye el estudio de los antecedentes del catastro en el mundo y en Guatemala. El segundo trata del proceso del catastro ejecutado por el Registro de Información Catastral, entendiendo las actividades y fases ejecutadas para su realización.

El tercer capítulo trata de la recopilación de información del catastro dividido por departamentos y municipios; dichos datos son proporcionados por el Registro de Información Catastral.

En el cuarto capítulo se analizarán los datos de las zonas con avance versus zonas no trabajadas; también se estudiará la correlación entre las municipalidades de Guatemala y Mixco, y el hecho por el Registro de Información Catastral.

Por último, en el quinto capítulo se estudiará el proceso final del catastro en sus aspectos administrativo, legal y técnico, y las dificultades encontradas; se realizará una propuesta de solución para el avance del catastro.

OBJETIVOS

General

Realizar un diagnóstico del avance del catastro en Guatemala, y establecer las dificultades que este presenta.

Específicos

1. Establecer a cabalidad los antecedentes del catastro mundial y en Guatemala.
2. Dar a conocer el proceso del catastro ejecutado por el Registro de Información Catastral, y las actividades y fases para su realización.
3. Determinar y establecer el avance del catastro por departamentos y municipios, con los datos proporcionados por el Registro de Información Catastral.
4. Analizar los datos de las zonas catastradas o en proceso catastral versus las zonas no catastradas, y determinar la correlación entre las municipalidades de Guatemala y Mixco.
5. Caracterizar y estudiar el proceso final del catastro en sus aspectos administrativo, legal y técnico, y las dificultades encontradas.

INTRODUCCIÓN

Fortalecer los derechos de propiedad ha sido y sigue siendo uno de los enfoques principales para lograr el desarrollo y la credibilidad del país. El derecho de propiedad es uno de los derechos fundamentales del hombre.

Los derechos de propiedad incluyen el fortalecimiento de las organizaciones que lo respaldan. Organizaciones como el Registro de Información Catastral (RIC), Registro General de la Propiedad (RGP), entre otros, ofrecen el fortalecimiento que ayudará a garantizar el derecho sobre la propiedad, y es precisamente lo que se está tratando de implementar en Guatemala: el proceso de regularización de las tierras, el análisis y revisión de los documentos en los que consta la adjudicación y tenencia de tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del Estado.

El saneamiento de la propiedad, el levantamiento catastral, a través de la creación del Registro de Información Catastral y el fortalecimiento del Registro de la Propiedad, son algunos de los avances dentro de la política agraria que ha tenido Guatemala a través de los años.

El presente trabajo de investigación estudiará directamente al catastro, su avance, así como las instituciones involucradas, principalmente el RIC, analizando el Decreto 41-2005 aprobado por el Congreso de la República, y el impacto que este ha tenido a 14 años de su creación.

1. REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

1.1. Antecedentes históricos del catastro en el mundo

En palabras del historiador italiano Renato Zangheri, citado por Forcinito y Basualdo, “el catastro es un instrumento insustituible para el estudio del estado de la distribución de la propiedad de la tierra, la cual ha sido por muchos siglos el fundamental medio de producción, la fuente de riqueza y la base principal del poder”¹.

La historia demuestra que debido al crecimiento de la humanidad así aumentaba la necesidad de organizarse en grupos o tribus, esto para afrontar los problemas que encontraban en su entorno o hábitat, desarrollando habilidades y naciendo de esta manera el oficio del ser humano, comenzando el catastro con una simple medición y delimitación de las tierras; tuvo su origen aproximadamente 5 000 o 6 000 años antes de Cristo a raíz del establecimiento de los primeros núcleos poblacionales, generando su organización como una necesidad para sobrevivir, deseando poseer sus propias tierras, ya que las tierras eran comunales, comenzando también los primeros conflictos sobre la tenencia y delimitación de tierras, cuya resolución debió estar en manos de personas que habían desarrollado habilidad para las mediciones.

Se encuentra una primera referencia a una organización de reparto de tierras (cuyo registro sería un catastro) en el libro de Números en la Biblia.

¹ FORCINITO, Karina y BASUALDO, Victoria. *Transformaciones recientes en la economía argentina, tendencias y perspectivas*. p. 81.

Se ha encontrado evidencia de escritos, documentos y pinturas grabadas que acreditan la existencia de nuestros antepasados, teniendo como referencia directa más antigua los escritos de Heródoto (1400 a. C.) quien menciona que en Egipto trabajaban unos técnicos llamados “estiradores de cuerdas” los que utilizaban cuerdas de longitudes conocidas con las que se encargaban de replantar los límites de las propiedades después de las crecidas del Nilo, asignando a cada agricultor el área que le correspondía, tal cual había sido relevada previo a la crecida del Nilo.

En Roma, el catastro era la contribución que pagaban por cabeza los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían. “Los romanos (siglo II d. C.) parcelaban con ejes previamente trazados, y recogidos en tablillas de bronce, madera o mármol, denominadas "formas" o "aes" marcando los *decumani* y los *kardines*, incluyendo información catastral (área, nombre, origen)”².

Es importante mencionar el gran aporte del arquitecto e ingeniero romano, nacido en el año 88 a. C., Marco Vitruvio Polión, al desarrollo de los instrumentos de medición, la arquitectura y la agrimensura; su valiosa aportación fue reconocida casi un milenio después; es el autor del tratado sobre arquitectura más antiguo que se conserva y el único de la antigüedad clásica. Vitruvio demostró un gran dominio en el levantamiento topográfico a través de las descripciones de sus instrumentos topográficos.

Uno de los registros más famosos del mundo occidental fue el “*Domesday Book*” (registro del gran catastro) de Inglaterra, debido a que el rey necesitaba información sobre el país que acababa de conquistar para poderlo administrar mejor, el cual fue el principal registro de Inglaterra completado en 1086 por orden del Rey Guillermo I de Inglaterra, quien envió hombres por toda Inglaterra a cada lugar para averiguar

² SAQUIMUX CONTRERAS, Juan Pablo. *La importancia del registro de información catastral Decreto número 41-2005 y su coordinación con el Registro General de la Propiedad como garantes de los derechos de propiedad.* p. 1.

qué y cuánto tenía cada terrateniente en términos de propiedades y ganado y cuánto era su valor, después de haber vencido a los Ajonés en la batalla de Hastings; según un cronista de la época fue tan completo que no quedó nada sin ser documentado, ni yarda de terreno; ni siquiera ningún buey ni vaca o cerdo quedaron sin inscribirse en su registro, el cual terminó en 1086³.

Se sabe que en España los primeros intentos serios de realizar un catastro datan de 1559 a 1579; esto en el reinado de Felipe Segundo, quien encargó a Pedro Esquivel el primer mapa cartográfico de Castilla. No obstante, habrá que esperar al reinado de Felipe V, en 1700 para que el catastro aparezca con fines claramente recaudatorios; más adelante, en el reinado de Felipe V, se elimina el sistema institucional de autogobiernos del reino de Aragón, y se impone un esquema de contribución en beneficio de una mayor recaudación. Así surgieron nuevas figuras impositivas que se llamaron:

- Contribución única en Aragón
- Catastro de Patiño en Cataluña (1715-1845)
- Talla general en Mallorca
- El equivalente en Valencia⁴

Posteriormente, surgió el famoso Catastro de la Ensenada, esto ya en 1749; más tarde en 1837 con Mendizábal se crea la primera contribución territorial de la historia de España; luego llegó la reforma tributaria de Mola en 1845 en el reinado de Isabel II, estableciendo la contribución de inmuebles, cultivo y ganadería; esta fue de manera territorial directa y puesta en todo el Estado, creando como apoyo mapas de las provincias y una estadística de la riqueza; siempre con fines de una mejor administración territorial para su recaudación.

Se creó un sistema de información sobre la riqueza, llamado amillaramiento en 1850, sistema que se utilizaría hasta entrado el siglo XX, “pero este sistema dejaba en manos de los contribuyentes la decisión técnica de informar los datos

³ MARROQUÍN CABRERA, Suriel Bernabé. *Análisis jurídico del Registro de Información catastral en el derecho guatemalteco*. p. 5.

⁴ *Ibíd.*

de su riqueza, así sucedió que en el primer amillaramiento se ocultó el 40 % de la superficie reconocida hasta entonces”⁵.

En 1865 se publica el reglamento General de Operaciones Topográficas Catastrales de enorme rigor topográfico para su época, se nombró director general de operaciones topográficas al mejor cartógrafo que ha tenido España en el siglo pasado, Francisco Coello de Quesada, así como director de la escuela de parceladores funcionarios que en 1870 formarían el cuerpo de topógrafos.

Estos sucesos son parte de la evolución de un proceso catastral bastante planificado y elaborado debido al compromiso que como se ha visto, han sido décadas de procesos fallidos hasta lograr el mejor sistema adaptado a las necesidades de cada lugar.

1.2. Antecedentes históricos del catastro en Guatemala

Para comprender la situación actual del catastro en Guatemala se necesita conocer el origen que este ha tenido durante varias épocas en las que es importante conocer la historia agraria del país, épocas como la precolonización, colonización, reforma liberal, revolucionaria, contrarrevolucionaria y finalmente lo alcanzado con la firma de los Acuerdos de Paz en 1996.

Estos acontecimientos han llevado a diferentes interesados a tomar la iniciativa de la creación de distintas instituciones y/o programas como el Registro de Información Catastral (RIC), el Fondo de Tierras (FONTIERRAS), la Secretaria de Asuntos Agrarios de la presidencia, entre otros, cuyo fin principal es mejorar la calidad de vida de los guatemaltecos, proveyéndoles el acceso a

⁵ MARROQUÍN CABRERA, Suriel Bernabé. *Análisis jurídico del Registro de Información catastral en el derecho guatemalteco*. p.10.

tierras, debido a que la mayoría de las familias del país no cuenta con suficiente ingreso para garantizar su sustento diario, y esto lo hacen con la finalidad de amortiguar la carga que durante años han venido teniendo al haber despojado a más de 100 000 familias de su único patrimonio y medio de sobrevivencia, su tierra, tomando en cuenta que Guatemala es, y ha sido un país eminentemente agrícola, así que el uso y la tenencia de la tierra es fundamental en la economía del país.

Se ha demostrado a lo largo de la historia que el eje principal de la conflictividad del sistema socioeconómico del país está profundamente arraigado a la tenencia de la tierra, derivado de la desigualdad en la distribución de tierras a nivel nacional, conflictividad de personas particulares al no tener certeza jurídica sobre su propiedad, como traslapes de linderos, o la inscripción de dos o más dueños de una misma finca; también el no tener definidos los límites territoriales en un municipio ha generado mucha tensión dentro de las comunidades, lo que ha llevado a su confrontación en varias ocasiones.

Puede mencionarse también que dicha conflictividad llega a nivel nacional, tal es el caso con los problemas de Guatemala y Belice que han ocasionado que personas pierdan la vida, y todo esto a raíz de la falta de un catastro que garantice los límites nacionales, departamentales y municipales, que tanta falta ha hecho a Guatemala durante muchas décadas.

El primer y único ordenamiento territorial a nivel nacional en Guatemala lo hicieron los españoles cuando después de su conquista comandada por Pedro de Alvarado en 1524, establecieron pueblos; estos consistían en el agrupamiento de grupos de personas en lugares estratégicos donde contaban con agua y un terreno fértil para poder labrarlo; además, los dirigentes españoles podían tener mayor control para la tributación que cada uno tenía que realizar a la Corona; por

ello cada pueblo se construyó siguiendo el padrón castellano, trazo de cuadrícula con calles que formaban manzanas dejando en la parte central el mercado, la iglesia católica y los edificios para el cabildo y el gobernador indígena, mismo esquema constituido a lo largo de toda la República hasta el día de hoy.

En la época subsiguiente a la Revolución Liberal de 1871, el gobierno presidido por don Miguel García Granados “ya tenía una clara conciencia de la importancia de la agrimensura y de la función de los planos como elementos de control de los inmuebles, así como de la necesidad de iniciar el establecimiento del catastro”⁶.

El avance registrado poco después fue en 1877, con el gobierno del General Justo Rufino Barrios quien crea el Registro General de la Propiedad (RGP), por medio del Decreto número 175, mismo que está activo y en funciones hasta el día de hoy, el cual contenía el primer Código Civil de Guatemala; esta institución fue creada para la inscripción de inmuebles y demás trámites administrativos que vinieron a colaborar de alguna manera en el tema catastral, pero no enfoca a un catastro como tal y este no logra avanzar de manera formal y comprometida con un plan de establecimiento catastral, desde la independencia de España hasta la llegada de la firma de la paz.

La situación más relevante en la historia de Guatemala por tema agrario fue el llamado conflicto armado interno, los motivos que dieron origen a la lucha armada en Guatemala, por más de tres décadas entre el ejército y los grupos guerrilleros como las Fuerzas Armadas Rebeldes (FAR), la Organización del Pueblo en Armas (ORPA) y el Ejército Guerrillero de los Pobres (EGP),

⁶ SAQUIMUX CONTRERAS, Juan Pablo. *La importancia del registro de información catastral Decreto número 41-2005 y su coordinación con el Registro General de la Propiedad como garantes de los derechos de propiedad.* p. 6.

aglutinados finalmente en la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca (URNG), son básicamente: la mala distribución de la tierra.

La discriminación abierta en contra de la población, la que por más de quinientos años no ha gozado de los beneficios de salud, educación, de iguales oportunidades de trabajo y participación política; por el contrario, ha sido explotada como fuente de mano de obra barata para la producción agrícola.

Con la llegada de la firma de la paz firme y duradera en 1996 durante el gobierno del presidente Álvaro Arzú, cesa de manera formal el conflicto agrario, debido al compromiso que el gobierno adquirió con la creación de instituciones necesarias para garantizarle a todos los guatemaltecos una propiedad para subsistir, además de programas enfocados al uso y cultivo de la tierra, entre otros beneficios; más adelante podrá verse que a raíz de este acuerdo nacen instituciones como el Registro de Información Catastral (RIC).

Se dice entonces que hasta en años recientes el catastro ha sido tomado como propuesta seria y formal, ya convencidos de que es una herramienta importante para el desarrollo de un país, pues hasta algunos años atrás solo el Registro General de la Propiedad (RGP), velaba por el tema de predios, sabiendo que su única responsabilidad era recibir expedientes y crear una base de datos sobre la misma solicitud, sin tener el control de la veracidad de lo allí descrito.

El 20 de agosto del 2005 se crea el Registro de Información Catastral (RIC) como una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, que actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad, sin perjuicio de sus atribuciones específicas.

El Registro General de la Propiedad tiene su domicilio en el departamento de Guatemala y sede central en la ciudad capital; su misión es establecer los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios. Fue creado con base en el Decreto número 41-2005, aprobado por el Congreso de la República, considerando que, la Constitución Política de la República de Guatemala establece como deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.

Conforme a lo establecido por los Acuerdos de Paz se requiere la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan el cumplimiento de dichos deberes, específicamente la justicia agraria, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

1.3. Definición de catastro

El origen etimológico de la voz catastro “proviene del latín bárbaro “*capitas-trum*”, registro del impuesto, derivado de *capuz*, cabeza, porque en sus orígenes no fue sino la contribución impuesta a las personas y a los bienes”⁷

Una definición bastante completa es el censo descriptivo de las fincas rústicas y urbanas, que dentro de su respectivo Registro Público contiene la cantidad, calidad y estimación de los bienes poseídos por cada vecino, para servir de base en cada uno de las contribuciones.

⁷ MELGAR ROJAS, Gloria Evangelina. *Consideraciones generales sobre la necesidad de la emisión de una ley de catastro en Guatemala*, p. 70.

El catastro se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de estas en parcela por conveniencias técnicas; tiene por finalidad:

La determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, comprendiendo tanto la numeración como la descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales, pertenencias mineras, solares, edificios y salinas, como la expresión de las superficies, situación de linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y todas las demás circunstancias que sirvan para el conocimiento de la propiedad territorial, definiéndola en sus diversos aspectos y aplicaciones⁸.

Algunos lo definen como un censo o registro que tiene el Estado de los diferentes tipos de propiedad; esta herramienta ayuda no solo a conocer la descripción y características de las propiedades, sino también a crear una planificación con un verdadero ordenamiento territorial urbano y rural; es una herramienta fundamental a la visión de identificar espacios o lugares para crear ambientes que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

El apoyo de un catastro puede optimizar recursos al contar con información clara, concreta y sobre todo verídica, determinando de manera proporcional el impuesto que cada propiedad debe de pagar. Sobre todo, el catastro es el que garantiza la certeza jurídica sobre el patrimonio en bienes inmuebles.

Con lo anteriormente visto se puede decir que el catastro es un sistema multifinalitario y se puede clasificar en tres grandes ramas:

⁸ SAQUIMUX CONTRERAS, Juan Pablo. *La importancia del registro de información catastral Decreto número 41-2005 y su coordinación con el Registro General de la Propiedad como garantes de los derechos de propiedad.* pp.11 y 12.

1.3.1. Catastro fiscal

Es el que determina el valor del inmueble y proporcional a este. Establece el monto del impuesto que se debe de pagar; actualmente se denomina Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI)⁹.

1.3.2. Catastro jurídico

Es el que se encarga de tomar la información entre el propietario, la propiedad y la comunidad.

1.3.3. Catastro geométrico

En él se almacena toda la información recogida en campo como mediciones, ubicaciones, características del terreno, entre otros. En resumen, el catastro se debe considerar como una herramienta de vital importancia, cuya finalidad:

Sobrepasa la registral, porque no solo da a conocer los datos, sino que contiene el saber, en el sentido de actitud dinámica, dado que además de acumular datos se interrelaciona con otros sistemas, utiliza el saber de varias disciplinas y les proporciona una base de conocimientos¹⁰.

⁹ LEÓN DÍAZ, Joel Enrique. *Análisis jurídico del Decreto numero cuarenta y uno guion dos mil cinco del Congreso de la República el cual contiene la Ley del Registro de Información Catastral*. p.17.

¹⁰ MARROQUÍN CABRERA, Suriel Bernabé. *Análisis del registro de información catastral en el derecho guatemalteco*. p. 3.

1.4. Objeto y naturaleza de la Ley del Registro de Información Catastral

Según el artículo número 2 de la Ley del Registro de Información Catastral, el Registro de Información Catastral (RIC) es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto:

Establecer, mantener y actualizar el catastro a nivel nacional, según lo preceptuado en su ley y sus reglamentos. 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.¹¹

El RIC es el máximo órgano institucional capaz de realiza un levantamiento catastral nacional y de contribuir a la solución de problemas registrales en el país, así también apoyará al Estado en la solución de problemas de índole social, económica, política y jurídica, que hacen del país una nación deleznable.

Según el artículo número 3 de la Ley del Registro de Información Catastral, el RIC tendrá las siguientes funciones:

- Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo con lo preceptuado en la presente Ley y sus Reglamentos.
- Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- Definir políticas para recibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.

¹¹ Ley del Registro de Información Catastral, art. 2.

- Proveer al Registro de la Propiedad información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- Promover el intercambio y coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro.
- Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional (IGN) para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral, o catastradas, a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
- Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos, cuando estas requieran informes en materia catastral.
- Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o que hubieran sido objeto de catastro focalizado.

- Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieren información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablen en el país, cuando así se requiera.
- Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus Reglamentos.
- Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de las cuales llevará un registro.
- Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.

1.5. Instituciones que apoyan al RIC en el proceso catastral

Dada la naturaleza de los objetivos de la Ley del Registro de Información Catastral, principalmente los referentes a la administración de tierras, “se ha identificado una serie de funciones y vinculaciones con otros organismos e instituciones que ejercen una acción complementaria y sinérgica para el alcance de dichos objetivos y resultados previstos”¹².

¹² Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consultado el 14 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacion-interinstitucional>.

Las actividades de cada una de las instituciones participantes en el proceso catastral se enmarcan en los aspectos de coordinación definidos en la Ley del RIC. De esa cuenta se han suscrito convenios con las siguientes instituciones:

- Convenios con municipalidades de las zonas declaradas en proceso catastral
- Consejo Nacional de Áreas Protegidas
- Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Nacional del Ministerio de Cultura y Deportes
- Fondo de Tierras
- Instituto Geográfico Nacional
- Mercy Corps
- Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación
- Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado
- Registro General de la Propiedad
- Secretaría de Asuntos Agrarios
- Instituto Nacional de Bosques
- Secretaria General de Planificación de la Presidencia de la República
- Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala
- Consejo Nacional de Registradores.
- Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Centros Universitarios Regionales de la USAC de: Petén, Cobán, Chiquimula, Quetzaltenango e Izabal.
- Convenio Comité Consultivo para el Establecimiento Catastral en Áreas Protegidas.¹³

12. Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consultado el 14 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacion-interinstitucional>.

2. PROCESO DEL CATASTRO

2.1. Fase de investigación registral y actividades previas

Esta fase en el proceso catastral responde a tres obligaciones fundamentales del RIC:

- La elaboración de diagnósticos de propiedad, como actividad previa al establecimiento catastral,
- Obtener la información registral para los diferentes usos que de ella se hacen en el establecimiento catastral.
- Abordar el saneamiento de la información registral, que es prerrequisito para la regularización de la tenencia de la tierra y lo relacionado con la seguridad jurídica de la misma.

La investigación registral se realiza fundamentalmente en el Registro General de la Propiedad (RGP) y cuando sea necesario se complementa con información de otros archivos públicos mediante cuatro actividades complementarias que se describen a continuación:

2.1.1. Investigación de base

En el proceso catastral esta subfase consiste en la revisión de los libros de inscripciones por series seleccionadas y en la toma de datos generales de estos para conocer su identificación registral y el número de fincas operadas en sus folios.

Las subactividades que comprende son:

- Recopilación de información de foliado
- Digitalización y sistematización de datos
- Elaboración de índices por zonas de interés

2.1.2. Investigación de derechos reales

Esta subfase tiene por objeto la producción de información resumida sobre la propiedad y otros derechos reales, debidamente analizada y sistematizada, de cada finca que conforme los índices producidos en la investigación de base, se identifiquen como inscritas en las zonas que serán objeto de diagnóstico de propiedad en un momento previo del establecimiento catastral o en la propia fase del establecimiento catastral de zonas declaradas en proceso catastral, específicamente para el análisis catastral y jurídico de la información. Finalmente, la información que en esta actividad se genere de cada finca, constituye el fundamento para declarar conforme la Ley del RIC, la regularidad o irregularidad, según sea el caso, de un predio catastrado.

La ejecución de la subfase de investigación de derechos reales requiere el desarrollo de actividades que en forma sucesiva y lógica conducen a alcanzar los objetivos de la investigación, siendo las siguientes:

- Recopilación de información de derechos reales
- Análisis de información registral
- Detección de incongruencias
- Depuración de derechos de fincas proindivisas (copropiedades)
- Digitalización
- Armado de matrices

- Traslado al área técnica de oficinas zonales en sedes de direcciones municipales.
- Productos de la subfase de investigación de derechos reales.

2.1.3. Diagnóstico de propiedad

Esta subfase permite conocer, por medio de la información del Registro de la Propiedad y otros archivos, la situación del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional, para la formación de criterios y directrices, como lo indica el artículo 28 de la Ley del Registro de Información Catastral.

Las actividades que se desarrollan son las siguientes:

- Selección de muestra;
- Análisis de información monográfica;
- Sistematización de la información por grupos de interés;
- Observación general de la información y organización de la misma;
- Definición de variables a analizar y medir;
- Elaboración de instrumentos para presentación de resultados;
- Interpretación y análisis mediante observación y análisis de información por cada variable definida;
- Exposición de resultados en documento de diagnóstico RICG11.

2.1.4. Subfase confección del mosaico de fincas

Es la sucesión de fincas y polígonos adyacentes a una ubicación geográfica que reflejan el régimen de tenencia de la tierra de una determinada área.

Con la identificación de las fincas y polígonos se debe elaborar el mosaico gráfico de fincas para determinar su ubicación geográfica, y conocer las relaciones registrales, espaciales y geométricas de las fincas identificadas en la zona en proceso catastral que no será menor a un municipio. La elaboración de este se debe basar en información proveniente del Registro de la Propiedad y Archivo General de Centro América como fuentes primarias, y otras como las agrupaciones catastrales elaboradas por: el Instituto Nacional de Transformación Agraria, Fondo de Tierras, Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo Económico del Petén, archivos de las municipalidades, sección de tierras de la Escribanía de Gobierno, Dirección de Bienes del Estado, y la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles.

Como producto de la elaboración del índice de fincas del Registro General de la Propiedad y de la identificación de números registrales en las agrupaciones catastrales de fuentes previamente citadas, se deberán identificar las fincas matrices y sus respectivas desmembraciones; esta información se relacionará con los expedientes resguardados en la sección de tierras del Archivo de Centro América, de los cuales se investigarán datos relativos a:

- Los derroteros y planos
- Unidades de medid utilizados
- Fecha de ejecución de la medida
- Área producto de la medición
- Aspectos relevantes en los caminamientos
- Denunciante del terreno
- Declinación magnética
- Colindancias
- Accidentes geográficos

El mosaico de fincas debe sobreponerse a la cartografía y ortofotos para analizar la congruencia de los accidentes geográficos identificados en la investigación.

Uno de los pasos importantes del procedimiento del mosaico de fincas, consiste en realizar un informe técnico descriptivo de los hallazgos que servirán como memoria y darán soporte a este.

2.2. Fase de establecimiento catastral

En esta segunda fase se desarrollan todas las actividades de tipo jurídico-técnico y administrativo, organizadas de manera coherente para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales. Está compuesta por las siguientes subfases y sus correspondientes actividades:

2.2.1. Subfase de declaratoria de zona en proceso catastral

La declaratoria de una zona en proceso catastral es responsabilidad del Consejo Directivo del RIC y se divulgará en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar. Dicha declaratoria será publicada en el Diario Oficial y en los medios que sean más efectivos para asegurar su conocimiento en el ámbito nacional.

La declaratoria de zona en proceso catastral y su publicación tiene por objeto prevenir a los propietarios, poseedores y tenedores de predios respecto de su ubicación; además se les informará sobre las actividades catastrales que serán desarrolladas; en consecuencia están obligados a proporcionar la información que les sea requerida.

Una zona catastral no será menor a un municipio y se divide para el establecimiento catastral en polígonos. Las actividades son las siguientes:

- Plan de establecimiento del catastro en zona declarada en proceso catastral
- Declaratoria de zona en proceso catastral
- Publicación y comunicación de la declaratoria

2.2.2. Subfase de levantamiento de información catastral

Actividades preparatorias y sus productos:

- Obtención de productos cartográficos básicos y límites municipales.
- Monumentación y geoposicionamiento de la Red de Apoyo Catastral (RAC).
- Poligonal catastral.
- Preparar e implementar la estrategia de comunicación social.
- Coordinación interinstitucional.

Actividades y productos de levantamiento:

- Aviso a titulares
- Entrevista de campo: llenado de ficha de investigación de campo y emisión de la constancia de predio censado.
- Identificación y reconocimiento de linderos, mojones o vértices conjuntamente con los titulares.
- Dibujo de croquis de levantamiento.
- Geoposicionamiento de predios, servidumbres, carreteras, minas, lagos, lagunas, esteros u otro accidente geográfico relacionado con el predio.

- Procesamiento de datos y preparación de los productos del levantamiento.
- Incorporación de la información producida a las bases de datos.

2.2.3. Subfase de análisis de la información catastral y sus productos

- Estudio comparativo
- Planteamiento y resolución de dudas a campo.
- Planteamiento y resolución de dudas al Registro General de la Propiedad.
- Cambios a la base de datos.
- Exposición pública.
- Revisión catastral para ubicación de fincas inubicables.
- Informe circunstanciado.
- Informe de fincas a las cuales debe procurarse su ubicación.
- Análisis para procurar ubicación de fincas inubicables.
- Proceso de demostración de ubicación de finca (trámite de la contradicción de la declaratoria de inubicabilidad de finca).

2.2.4. Subfase de análisis de investigación jurídica

- Análisis jurídico:
- Recepción de expedientes
- Revisión de expedientes
- Verificación y planteamiento de dudas
- Calificación de predio regular e irregular
- Tipificación de predio irregular
- Elaboración de dictamen

- Declaración de predio catastrado regular o irregular: con la emisión del dictamen jurídico, finalizada la subactividad de análisis e investigación propiamente dicha, se da paso a la elaboración de la declaración de predio catastrado.

Las declaraciones deber ser notificadas al titular catastral o al titular registral, si fuera el caso, en un plazo que no exceda de 15 días contados a partir de su fecha de emisión. La declaración de predio catastrado únicamente podrá ser emitida por el director ejecutivo nacional o por delegación de él, por los directores municipales o los funcionarios que designe.

Con la emisión de la declaración de cada predio catastrado, finaliza a lo interno del RIC en relación con el proceso catastral, dando paso a su externalización.

- Externalización del proceso: la ley del RIC establece disposiciones diferentes relativas a las personas que deber ser notificadas. La declaración del predio catastrado puede ser regular, irregular o con irregularidad especial. En tal sentido, las subactividades que conforman la externalización son las siguientes:
 - Notificación al titular catastral
 - Notificación al titular registral y al titular catastral
 - Solicitud de revisión técnica del proceso
 - Notificación al Registro General de la Propiedad
- Operación registral de los predios: en cuanto a las operaciones registrales que devienen de la notificación de las declaraciones de predio catastrado al Registro General de la Propiedad, son diferentes según la declaración

sea de predio regular, irregular o con irregularidad especial. Como producto de la operación registral se realiza la inscripción de predios para publicidad y demás efectos legales (RICG40).

- Declaración de fincas inubicables: hecha la declaración de predios catastrados de todo un polígono y previo a la declaración de zona catastrada, el RIC efectuará un análisis de las fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad, cuya ubicación espacial no hubiese sido posible dentro del territorio de una zona en proceso catastral, con la exclusiva finalidad de procurar su ubicación.
- Si el resultado del análisis efectuado por el área técnica correspondiente fuere negativo se envía un informe circunstanciado a la Unidad de Análisis Jurídico que lo recibe mediante formulario de recepción de expedientes de fincas inubicables (RICF40 y RICFG40); seguidamente procede a realizar una revisión del expediente y, si todo se encuentra de conformidad, se prepara la declaración de finca inubicable en el formulario correspondiente RICF41 y se presenta ante el director municipal del RIC para su consideración y aprobación.

2.2.5. Subfase declaratoria de zona catastrada

Concluido el proceso de establecimiento catastral en una zona determinada, y agotados los procedimientos anteriormente descritos, el Director Ejecutivo Nacional informará esta situación al Consejo Directivo del RIC, para que de conformidad con la ley, se emita la declaración de zona catastrada, mediante formulario RICF50. Derivado de lo anterior, los datos contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, únicamente se modificarán por las operaciones normales de mantenimiento

registrar-catastral que practique el Registro de Información Catastral y el Registro de la Propiedad, tendentes a mantener la exactitud de la información.

Esta declaratoria debe ser difundida ampliamente para conocimiento de la población general, así como por los titulares de los predios comprendidos en la zona catastrada, mediante publicación por una sola vez en el diario oficial y en otro de mayor circulación, utilizando para el efecto el formulario RICF50.1.

2.3. Fase de mantenimiento catastral

El mantenimiento catastral es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de información Catastral como en el Registro General de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al titular catastral, respectivamente.

La fase de mantenimiento catastral se implementa en las zonas declaradas catastradas, y cualquier actividad inherente al trabajo de derecho real o de posesión de los predios o fracciones de los mismos, deberá contar con la participación del Registro de Información Catastral. Las actividades para la fase de mantenimiento, de acuerdo con lo establecido en la ley del RIC, son las siguientes:

2.3.1. Autorizar y registrar cambios del objeto catastral (desmembraciones, partición y unificación)

Para cualquier fraccionamiento o unificación de predios catastrados el interesado deberá:

- Solicitar al RIC la certificación catastral del predio matriz.

- Con la certificación catastral, el técnico o profesional autorizado por el RIC, realizará el plano respectivo y lo presentará al RIC para su aprobación.
- El RIC revisará el plano presentado y si lo aprueba, extenderá dentro de un plazo de diez días siguientes de haber recibido la solicitud, la constancia respectiva.
- Con base en la constancia, el notario autorizará la escritura correspondiente, misma que acompaña al testimonio que ha de presentar el Registro General de la Propiedad.
- El Registro General de la Propiedad, previo a operar el asiento de inscripción solicitará al RIC que le proporcione el código de clasificación catastral para su anotación en la inscripción respectiva.
- El Registro General de la Propiedad al operar el asiento de inscripción comunicará al RIC los números de finca, folio y libro asignados al predio o predios relacionados.
- La certificación o certificado catastral, puede ser solicitada al RIC por cualquier persona interesada y a su costa. La solicitud se realizará en la formulación de solicitud de certificación (RICF51 y RICG51).

2.3.2. Registrar cambios del sujeto catastral (cambios de titular catastral y otros)

Con el testimonio de la escritura pública traslativa de dominio, el plano respectivo y la constancia de aprobación del Registro de Información Catastral, el Registro General de la Propiedad procederá al asiento de la inscripción de mérito sobre el traslado de dominio sobre la propiedad, anotando en la inscripción, cuando proceda, el nuevo número de clasificación catastral que le corresponde a la o las fincas generadas, cuando se trate de fusión de fincas o desmembraciones.

El RIC tendrá por ciertos y seguros los cambios efectuados, tanto en la parte gráfica como en la parte alfanumérica que ha reportado el RGP, y efectuará los cambios en su Sistema de Información Catastral.

3. CATASTRO EN GUATEMALA

3.1. Departamentos de Guatemala

El proceso catastral en Guatemala es una serie de secuencia ordenada de actividades, procedimientos e investigaciones, entre otros, que tienen como objeto mantener, establecer y registrar la información del territorio; cabe mencionar que todos los antecedentes demuestran que la evolución del catastro en Guatemala ha carecido de continuidad y al mismo tiempo sus verdaderos objetivos han sido desvirtuados; fueron varias las instituciones creadas y que tienen relación con el catastro o han sido parte de algún proceso similar en el país, pero lamentablemente no de manera conjunta, y debido a esto es el poco avance del catastro.

Para este estudio se analizará específicamente el avance presentado por el Registro de Información Catastral (RIC), realizado en los 22 departamentos constituidos por el Congreso de la República. La extensión territorial de Guatemala es aproximadamente de 108 889 km². Actualmente el territorio está organizado en regiones, departamentos, municipios y otras subdivisiones menores como aldeas y caseríos.

Para determinar la cantidad avanzada del catastro a nivel nacional se necesita conocer los departamentos a lo largo del territorio nacional.

Tabla I. **Departamentos de Guatemala**

Valor	Código	Etiqueta
	1	Guatemala
	2	El Progreso
	3	Sacatepéquez
	4	Chimaltenango
	5	Escuintla
	6	Santa Rosa
	7	Sololá
	8	Totonicapán
	9	Quetzaltenango
	10	Suchitepéquez
	11	Retalhuleu
	12	San Marcos
	13	Huehuetenango
	14	Quiché
	15	Baja Verapaz
	16	Alta Verapaz
	17	Petén
	18	Izabal
	19	Zacapa
	20	Chiquimula
	21	Jalapa
	22	Jutiapa

DEPARTAMENTOS

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

3.2. Municipios en Guatemala

Según el Decreto número 22-2010, emitido por el Congreso de la República, se considera que un municipio es el ámbito de gobierno más cercano a la población y el núcleo en donde se encuentra la esencia del equilibrio de toda relación entre gobierno y ciudadanos; que por lo heterogéneo de su composición, la estructura política jurídica y administrativa del municipio es compleja; por ello, requiere de una estructura moderna que le permita dar respuesta a las crecientes demandas sociales y lograr así la paz social por el bien de los habitantes del municipio.

El artículo uno establece que el municipio podrá dividirse en las siguientes formas de ordenamiento territorial: cabecera municipal, aldea, caserío, paraje, cantón, barrio, zona, colonia, lotificación, parcelamiento urbano o agrario, microrregión, finca, y las formas propias de ordenamiento territorial de los pueblos indígenas y del ordenamiento territorial, definidas localmente al interior del municipio conforme a lo establecido en el artículo 22 del mismo código.

A través del departamento de catastro municipal se podrá mantener un control territorial definido, en el cual se identificará de manera ágil la distribución de cada territorio municipal. Para fines de esta investigación se presentan los municipios de cada departamento de Guatemala.

Tabla II. **Municipios del departamento de Guatemala**

01	Código	Etiqueta
GUATEMALA	0101	Guatemala
	0102	Santa Catarina Pinula
	0103	San José Pinula
	0104	San José del Golfo
	0105	Palencia
	0106	Chinautla
	0107	San Pedro Ayampuc
	0108	Mixco
	0109	San Pedro Sacatepéquez
	0110	San Juan Sacatepéquez
	0111	San Raymundo
	0112	Chuarrancho
	0113	Fraijanes
	0114	Amatitlán
	0115	Villa Nueva
	0116	Villa Canales
	0117	San Miguel Petapa

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla III. **Municipios del departamento de El Progreso**

02	Código	Etiqueta
EL PROGRESO	0201	Guastatoya
	0202	Morazán
	0203	San Agustín Acasaguastlán
	0204	San Cristóbal Acasaguastlán
	0205	El Júcaro
	0206	Sansare
	0207	Sanarate
	0208	San Antonio la Paz

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla IV. **Municipios del departamento de Sacatepéquez**

03	Código	Etiqueta
SACATEPÉQUEZ	0301	Antigua Guatemala
	0302	Jocotenango
	0303	Pastores
	0304	Sumpango
	0305	Santo Domingo Xenacoj
	0306	Santiago Sacatepéquez
	0307	San Bartolomé Milpas Altas
	0308	San Lucas Sacatepéquez
	0309	Santa Lucía Milpas Altas
	0310	Magdalena Milpas Altas
	0311	Santa María de Jesús
	0312	Ciudad Vieja
	0313	San Miguel Dueñas
	0314	Alotenango
	0315	San Antonio Aguas Calientes
	0316	Santa Catarina Barahona

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>

Tabla V. **Municipios del departamento de Chimaltenango**

04	Código	Etiqueta
CHIMALTENANGO	0401	Chimaltenango
	0402	San José Poaquil
	0403	San Martín Jilotepeque
	0404	Comalapa
	0405	Santa Apolonia
	0406	Tecpán Guatemala
	0407	Patzún
	0408	Pochuta
	0409	Patzicía
	0410	Santa Cruz Balanyá
	0411	Acatenango
	0412	Yepocapa
	0413	San Andrés Itzapa
	0414	Parramos
	0415	Zaragoza
	0416	El Tejar

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>

Tabla VI. **Municipios del departamento de Escuintla**

05	Código	Etiqueta
ESCUINTLA	0501	Escuintla
	0502	Santa Lucía Cotzumalguapa
	0503	La Democracia
	0504	Siquinalá
	0505	Masagua
	0506	Tiquisate
	0507	La Gomera
	0508	Guanagazapa
	0509	San José
	0510	Iztapa
	0511	Palín
	0512	San Vicente Pacaya
	0513	Nueva Concepción

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla VII. **Municipios del departamento de Santa Rosa**

06	Código	Etiqueta
SANTA ROSA	0601	Cuilapa
	0602	Barberena
	0603	Santa Rosa de Lima
	0604	Casillas
	0605	San Rafael las Flores
	0606	Oratorio
	0607	San Juan Tecuaco
	0608	Chiquimulilla
	0609	Taxisco
	0610	Santa María Ixhuitán
	0611	Guazacapán
	0612	Santa Cruz Naranjo
	0613	Pueblo Nuevo Viñas
	0614	Nueva Santa Rosa

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla VIII. **Municipios del departamento de Sololá**

07	Código	Etiqueta
SOLOLÁ	0701	Sololá
	0702	San José Chacayá
	0703	Santa María Visitación
	0704	Santa Lucía Utatlán
	0705	Nahualá
	0706	Santa Catarina Ixtahuacán
	0707	Santa Clara La Laguna
	0708	Concepción
	0709	San Andrés Semetabaj
	0710	Panajachel
	0711	Santa Catarina Palopó
	0712	San Antonio Palopó
	0713	San Lucas Tolimán
	0714	Santa Cruz La Laguna
	0715	San Pablo La Laguna
	0716	San Marcos La Laguna
	0717	San Juan La Laguna
	0718	San Pedro La Laguna
	0719	Santiago Atitlán

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla IX. **Municipios del departamento de Totonicapán**

08	Código	Etiqueta
TOTONICAPÁN	0801	Totonicapán
	0802	San Cristóbal Totonicapán
	0803	San Francisco El Alto
	0804	San Andrés Xecul
	0805	Momostenango
	0806	Santa María Chiquimula
	0807	Santa Lucía La Reforma
	0808	San Bartolo

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla X. **Municipios del departamento de Quetzaltenango**

09	Código	Etiqueta
QUETZALTENANGO	0901	Quetzaltenango
	0902	Salcájá
	0903	Olintepeque
	0904	San Carlos Sija
	0905	Sibilia
	0906	Cabricán
	0907	Cajolá
	0908	San Miguel Siguilá
	0909	San Juan Ostuncalco
	0910	San Mateo
	0911	Concepción Chiquirichapa
	0912	San Martín Sacatepéquez
	0913	Almolonga
	0914	Cantel
	0915	Huitán
	0916	Zunil
	0917	Colomba
	0918	San Francisco la Unión
	0919	El Palmar
	0920	Coatepeque
	0921	Génova
	0922	Flores Costa Cuca
	0923	La Esperanza
	0924	Palestina de los Altos

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XI. **Municipios del departamento de Suchitepéquez**

10	Código	Etiqueta
SUCHITEPÉQUEZ	1001	Mazatenango
	1002	Cuyotenango
	1003	San Francisco Zapotitlán
	1004	San Bernardino
	1005	San José el Ídolo
	1006	Santo Domingo Suchitepéquez
	1007	San Lorenzo
	1008	Samayac
	1009	San Pablo Jocopilas
	1010	San Antonio Suchitepéquez
	1011	San Miguel Panán
	1012	San Gabriel
	1013	Chicacao
	1014	Patulul
	1015	Santa Bárbara
	1016	San Juan Bautista
	1017	Santo Tomás La Unión
	1018	Zunilito
	1019	Pueblo Nuevo
	1020	Río Bravo
	1021	San José La Máquina

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 16 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XII. **Municipios del departamento de Retalhuleu**

11	Código	Etiqueta
RETALHULEU	1101	Retalhuleu
	1102	San Sebastián
	1103	Santa Cruz Muluá
	1104	San Martín Zapotitlán
	1105	San Felipe
	1106	San Andrés Villa Seca
	1107	Champerico
	1108	Nuevo San Carlos
	1109	El Asintal

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XIII. **Municipios del departamento de San Marcos**

12	Código	Etiqueta	Código	Etiqueta
SAN MARCOS	1201	San Marcos	1221	La Reforma
	1202	San Pedro Sacatepéquez	1222	Pajapita
	1203	San Antonio Sacatepéquez	1223	Ixchiguán
	1204	Comitancillo	1224	San José Ojetenán
	1205	San Miguel Ixtahuacán	1225	San Cristóbal Cucho
	1206	Concepción Tutuapa	1226	Sipacapa
	1207	Tacaná	1227	Esquipulas Palo Gordo
	1208	Sibinal	1228	Río Blanco
	1209	Tajumulco	1229	San Lorenzo
	1210	Tejutla	1230	La Blanca
	1211	San Rafael Pie de la Cuesta		
	1212	Nuevo Progreso		
	1213	El Tumbador		
	1214	El Rodeo		
	1215	Malacatán		
	1216	Catarina		
	1217	Ayutla		
	1218	Ocós		
	1219	San Pablo		
	1220	El Quetzal		

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XIV. **Municipios del departamento de Huehuetenango**

13	Código	Etiqueta	Código	Etiqueta
HUEHUETENANGO	1301	Huehuetenango	1320	San Sebastián Huehuetenango
	1302	Chiantla	1321	Tectitán
	1303	Malacatancito	1322	Concepción Huista
	1304	Cuilco	1323	San Juan Ixcoy
	1305	Nentón	1324	San Antonio Huista
	1306	San Pedro Necta	1325	San Sebastián Coatán
	1307	Jacaltenango	1326	Santa Cruz Barillas
	1308	Soloma	1327	Aguacatán
	1309	Ixtahuacán	1328	San Rafael Petzal
	1310	Santa Bárbara	1329	San Gaspar Ixchil
	1311	La Libertad	1330	Santiago Chimaltenango
	1312	La Democracia	1331	Santa Ana Huista
	1313	San Miguel Acatán	1332	Unión Cantinil
	1314	San Rafael La Independencia		
	1315	Todos Santos Cuchumatán		
	1316	San Juan Atitán		
	1317	Santa Eulalia		
	1318	San Mateo Ixtatán		
	1319	Colotenango		

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://ww.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XV. **Municipios del departamento de Quiché**

14	Código	Etiqueta
QUICHÉ	1401	Santa Cruz de Quiché
	1402	Chiché
	1403	Chinique
	1404	Zacualpa
	1405	Chajul
	1406	Chichicastenango
	1407	Patzité
	1408	San Antonio Ilotenango
	1409	San Pedro Jocopilas
	1410	Cunén
	1411	San Juan Cotzal
	1412	Joyabaj
	1413	Nebaj
	1414	San Andrés Sajcabajá
	1415	Uspantán
	1416	Sacapulas
	1417	San Bartolomé Jocotenango
	1418	Canillá
	1419	Chicamán
	1420	Ixcán
	1421	Pachalum

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XVI. **Municipios del departamento de Baja Verapaz**

15	Código	Etiqueta
BAJA VERAPAZ	1501	Salamá
	1502	San Miguel Chicaj
	1503	Rabinal
	1504	Cubulco
	1505	Granados
	1506	El Chol
	1507	San Jerónimo
	1508	Purulhá

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XVII. **Municipios del departamento de Alta Verapaz**

16	Código	Etiqueta
ALTA VERAPAZ	1601	Cobán
	1602	Santa Cruz Verapaz
	1603	San Cristóbal Verapaz
	1604	Tactic
	1605	Tamahú
	1606	Tucurú
	1607	Panzós
	1608	Senahú
	1609	San Pedro Carchá
	1610	San Juan Chamelco
	1611	Lanquín
	1612	Cahabón
	1613	Chisec
	1614	Chahal
	1615	Fray Bartolomé de las Casas
	1616	Santa Catalina La Tinta
	1617	Raxruhá

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XVIII. **Municipios del departamento de Petén**

17	Código	Etiqueta
PETÉN	1701	Flores
	1702	San José
	1703	San Benito
	1704	San Andrés
	1705	La Libertad
	1706	San Francisco
	1707	Santa Ana
	1708	Dolores
	1709	San Luis
	1710	Sayaxché
	1711	Melchor de Mencos
	1712	Poptún
	1713	Las Cruces
	1714	El Chal

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XIX. **Municipios del departamento de Izabal**

18	Código	Etiqueta	Código	Etiqueta
IZABAL	1801	Puerto Barrios	1804	Morales
	1802	Livingston	1805	Los Amates
	1803	El Estor		

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XX. **Municipios del departamento de Zacapa**

19	Código	Etiqueta
ZACAPA	1901	Zacapa
	1902	Estanzuela
	1903	Río Hondo
	1904	Gualán
	1905	Teculután
	1906	Usumatlán
	1907	Cabañas
	1908	San Diego
	1909	La Unión
	1910	Huité
	1911	San Jorge

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XXI. **Municipios del departamento de Chiquimula**

20	Código	Etiqueta	Código	Etiqueta
CHIQUMULA	2001	Chiquimula	2007	Esquipulas
	2002	San José La Arada	2008	Concepción Las Minas
	2003	San Juan Ermita	2009	Quetzaltepeque
	2004	Jocotán	2010	San Jacinto
	2005	Camotán	2011	Ipala
	2006	Olopa		

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XXII. **Municipios del departamento de Jalapa**

21	Código	Etiqueta
JALAPA	2101	Jalapa
	2102	San Pedro Pinula
	2103	San Luis Jilotepeque
	2104	San Manuel Chaparrón
	2105	San Carlos Alzatate
	2106	Monjas
	2107	Mataquescuintla

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

Tabla XXIII. **Municipios del departamento de Jutiapa**

22	Código	Etiqueta	Código	Etiqueta
JUTIAPA	2201	Jutiapa	2210	Zapotitlán
	2202	El Progreso	2211	Comapa
	2203	Santa Catarina Mita	2212	Jalpatagua
	2204	Agua Blanca	2213	Conguaco
	2205	Asunción Mita	2214	Moyuta
	2206	Yupiltepeque	2215	Pasaco
	2207	Atescatempa	2216	San José Acatempa
	2208	Jerez	2217	Quesada
	2209	El Adelanto		

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

3.3. Zonas catastradas

Se entiende por zona catastrada aquel territorio que ha sido objeto de procesos técnicos-administrativos y jurídicos para la realización del catastro; en Guatemala, una zona declarada catastrada debe ser corresponder como mínimo a un municipio completo, en el cual el Registro de Información Catastral ha completado las dos primeras fases, siendo estas:

- La investigación registral y actividades previas y
- La de establecimiento catastral.

Una zona catastrada es aquella que se encuentra en la tercera fase llamada mantenimiento catastral.

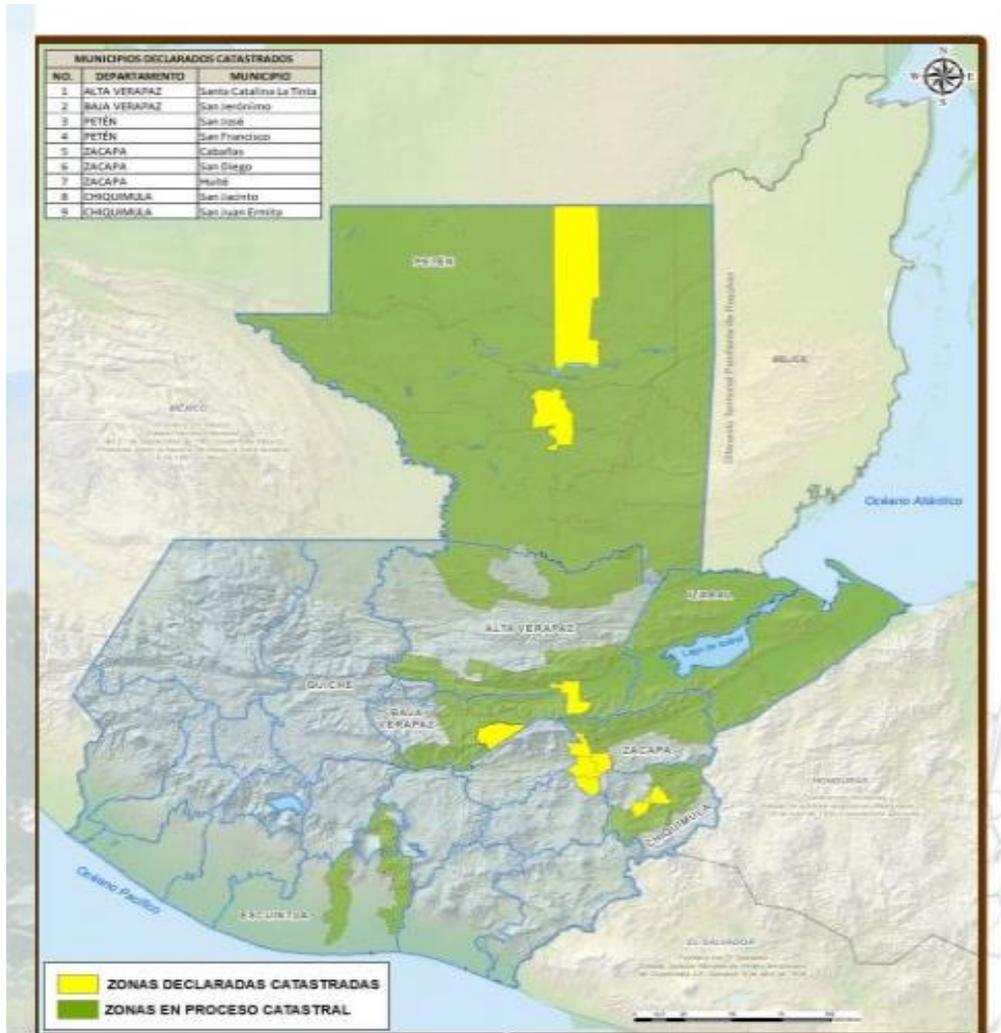
El mantenimiento catastral es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro General de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al titular catastral, respectivamente. La fase de mantenimiento catastral se implementa en las zonas declaradas catastradas¹⁴.

Según el artículo número 40 de la Ley del Registro de Información Catastral, concluido el proceso de establecimiento catastral en una zona determinada, y agotado el procedimiento, el Consejo Directivo del RIC la declarará zona catastrada, y derivado de ello, los datos contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, únicamente se modificarán por las operaciones normales de mantenimiento registral-catastral que practique el Registro de Información Catastral y el Registro de Propiedad, tendentes a mantener la exactitud de la información.

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

¹⁴ Registro de Información Catastral. *Fase de mantenimiento catastral*. Consulta: 20 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/fase-de-mantenimiento-catastral/>.

Figura 1. Municipios declarados catastrados por el RIC



Fuente: Registro de Información Catastral. *Zonas declaradas catastradas*. Consulta: 15 de julio de 2019. <http://www.ric.gov.gt/zonas-en-proceso-catastral-zonas-declaradas-catastradas-2>.

A continuación, se presentan los municipios declarados catastrados a nivel nacional, al mes de junio del 2019. Información proporcionada por el Registro de Información Catastral (RIC).

Tabla XXIV. **Municipios declarados catastrados**

No.	Departamento	Municipios declarados catastrados
1	Petén	San José
2	Petén	San Francisco
3	Alta Verapaz	Santa Catalina La Tinta
4	Chiquimula	San Juan Ermita
5	Chiquimula	San Jacinto
6	Zacapa	Cabañas
7	Zacapa	Huité
8	Zacapa	San Diego
9	Baja Verapaz	San Jerónimo

Fuente: Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. Consulta: 17 de marzo de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacioninterinstitucional>.

3.4. Zonas declaradas en proceso catastral

Una zona declarada en proceso catastral es aquella en la que el Registro de Información Catastral (RIC) ha completado su primera fase llamada investigación registral y actividades previas, en la cual es de vital importancia la contribución que cada propietario o tenedor aporte a los técnicos del RIC; información como sus mojones, colindancias, uso de la propiedad, antecedentes de la finca, entre otros; en este proceso las municipalidades tienen la responsabilidad de crear campañas de sociabilización e información catastral.

El Consejo Directivo del RIC es el órgano responsable de:

Declarar una zona en proceso catastral, de aquí parte la importancia de la labor realizada durante la actividad previa, pues el dicho Consejo basa la resolución en los informes realizados previamente, una vez emitida la resolución se divulga en idioma español y en los idiomas existentes en la zona catastral; se publica en el Diario Oficial y en los medios necesarios que a opinión del RIC se requieran para dar conocimiento en el ámbito nacional del proceso a seguir¹⁵.

La declaratoria de zonas en proceso catastral corresponde a la segunda fase llamada establecimiento catastral, en la cual, con la información previa:

Se elabora un plan de establecimiento catastral para una zona determinada, mismo que sirve de base al Consejo Directivo para realizar la declaratoria de zona en proceso catastral, que posteriormente es publicada y comunicada a la población del lugar en el Diario Oficial y otros medios.¹⁶

¹⁵ NÁJERA CARTAGENA, Rudy Antonio. *Análisis jurídico y doctrinario del registro catastral en el derecho guatemalteco*. p.18.

¹⁶ Registro de Información Catastral. *Fase de establecimiento catastral*. Consulta: 19 de abril de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/fase-de-establecimiento-catastral/>.

Figura 2. Municipios declarados en proceso catastral por el RIC



Fuente: Registro de Información Catastral. *Fase de mantenimiento catastral*. Consulta: 17 de abril de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/fase-de-mantenimiento-catastral/>.

Los municipios que han sido declarados zonas en proceso catastral por el Registro de Información Catastral (RIC) son 59, de 338 municipios existentes al día de hoy a nivel nacional, los cuales pertenecen a varios departamentos, siendo estos:

Tabla XXV. **Cantidad de municipios declarados en proceso catastral por departamento**

No.	Departamento	Número de municipios en el departamento
1	Sacatepéquez	12
2	Petén	12
3	Alta Verapaz	10
4	Baja Verapaz	5
5	Escuintla	5
6	Chiquimula	5
7	Zacapa	4
8	Quiché	1
9	Izabal	5
TOTAL	9 (departamentos)	59 (municipios)

Fuente: Registro de Información Catastral. *Fase declaración de municipios en proceso catastral.*

Consulta: 17 de abril de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/fase-de-mantenimiento-catastral/>.

Tabla XXVI. **Municipios declarados en proceso catastral**

No.	Departamentos	Municipios declarados en proceso catastral
1	SACATEPÉQUEZ	Pastores
2		Magdalena Milpas Altas
3		Santa Lucía Milpas Altas
4		Santa María de Jesús
5		San Bartolomé Milpas Altas
6		Antigua Guatemala
7		Santa Catarina Barahona
8		San Antonio Aguas Calientes
9		Santo Domingo Xenacoj
10		Ciudad Vieja
11		Sumpango
12		Jocotenango
13	PETÉN	Flores
14		San Benito
15		San Andrés
16		La Libertad
17		Santa Ana
18		Dolores
19		San Luis
20		Sayaxché
21		Melchor de Mencos
22		Poptún
23		El Chal
24		Las Cruces
25	ALTA VERAPAZ	Tamahú
26		Tactic
27		San Juan Chamelco
28		Tucurú
29		Senahú
30		Panzós
31		San Cristóbal Verapaz
32		Fray Bartolomé
33		Santa Cruz
34		Chisec

Continuación de la tabla XXVI.

35	ESCUINTLA	Siquinalá
36		San Vicente Pacaya
37		Guanagazapa
38		Palín
39		La Democracia
40	CHIQUMULA	Jocotán
41		Olopa
42		Quetzaltepeque
43		Camotán
44		Ipala
45	ZACAPA	Gualán
46		Teculután
47		Usumatlán
48		Río Hondo
49	QUICHÉ	Pachalum
50	BAJA VERAPAZ	Purulhá
51		Salamá
52		El Chol
53		Granados
54		San Miguel Chicaj
55	IZABAL	Los Amates
56		Morales
57		Puerto Barrios
58		Livingston
59		El Estor

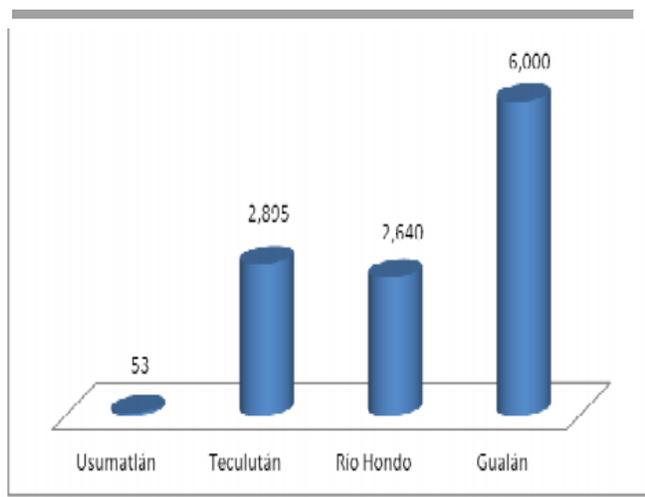
Fuente: Registro de Información Catastral. *Fase de mantenimiento catastral*. Consulta: 5 de abril de 2019. <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/fase-de-mantenimiento-catastral/>.

4. ANÁLISIS DE DATOS

4.1. Estudio de zonas declaradas en proceso catastral y dictamen jurídico y declaratoria de predio catastrado por año

- Año 2015: se logró el dictamen jurídico y declaratoria de predio catastrado programado priorizado por departamento:

Figura 3. Análisis jurídico finalizado en Zacapa

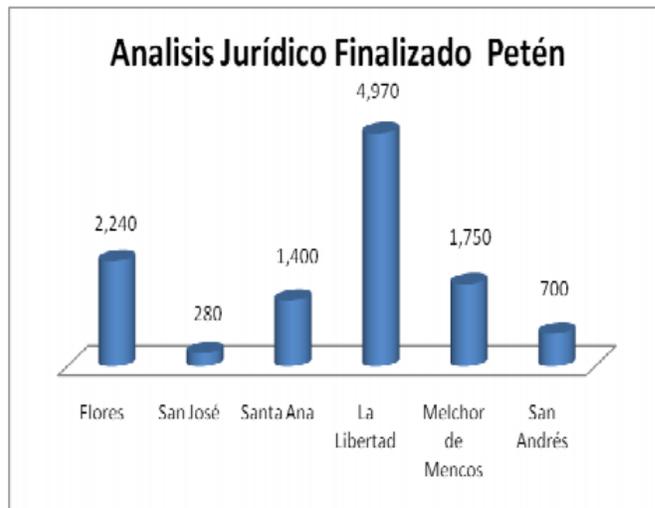


- ▶ 11,588 Predios con Dictamen Jurídico y Declaratoria de Predio Catastrado, en 4 Zonas declaradas en Proceso Catastral de Zacapa.

Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2015*. Consulta: 20 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202015.pdf>. p. 37.

Predios con dictamen jurídico y declaratoria de predio catastrado, programado priorizado en el departamento de Petén.

Figura 4. **Análisis jurídico finalizado en Petén**

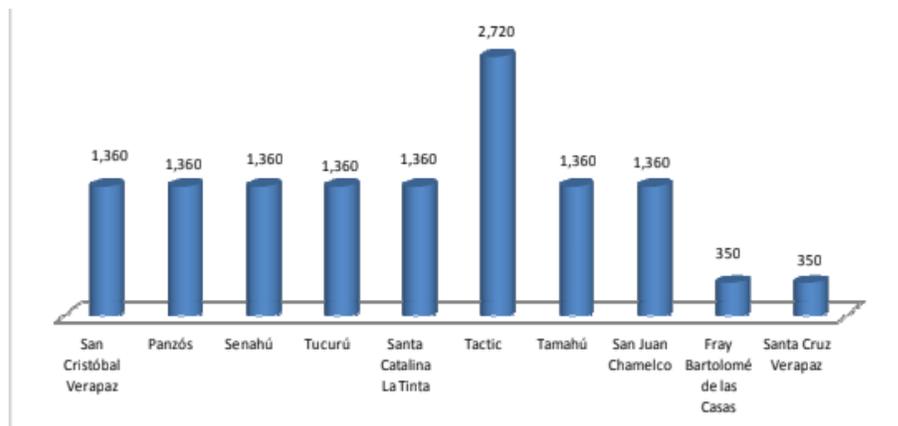


- 11,340 Predios con Dictamen Jurídico y Declaratoria de Predio Catastrado, en 6 Zonas declaradas en Proceso Catastral de Petén.

Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2015*. Consulta: 20 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202015.pdf>. p. 35.

Predios con dictamen jurídico y declaratoria de predio catastrado, programado priorizado en el departamento de Alta Verapaz.

Figura 5. **Análisis jurídico finalizado en Alta Verapaz**

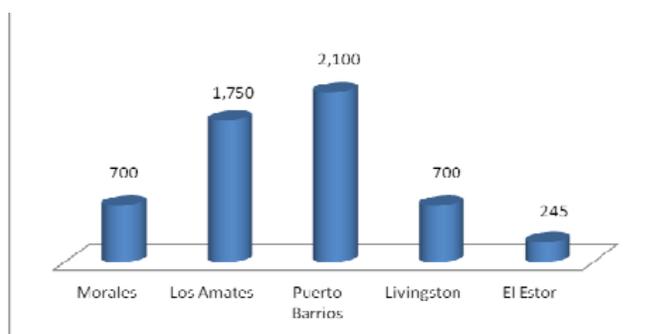


► 12,940 Predios con Dictamen Jurídico y Declaratoria de Predio Catastrado, en 10 Zonas declaradas en Proceso Catastral de Alta Verapaz.

Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2015*. Consulta: 20 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202015.pdf>. p. 38.

Predios con dictamen jurídico y declaratoria de predio catastrado, programado priorizado en el departamento de Izabal. Se presentan en la figura siguiente.

Figura 6. **Análisis jurídico finalizado en Izabal**



- 5,495 Predios con Dictamen Jurídico y Declaratoria de Predio Catastrado, en 5 Zonas declaradas en Proceso Catastral de Izabal.

Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2015*. Consulta: 20 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202015.pdf>. p. 35.

Predios con dictamen jurídico y declaratoria de predio catastrado, programado priorizado en el departamento de Baja Verapaz.

Figura 7. **Análisis jurídico finalizado en Baja Verapaz**

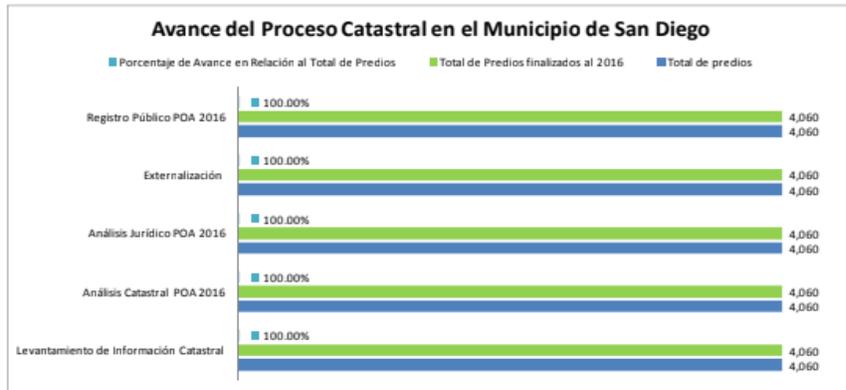


- 6,090 Predios con Dictamen Jurídico y Declaratoria de Predio Catastrado, en 3 Zonas declaradas en Proceso Catastral de Baja Verapaz.

Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2015*. Consulta: 20 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202015.pdf>.

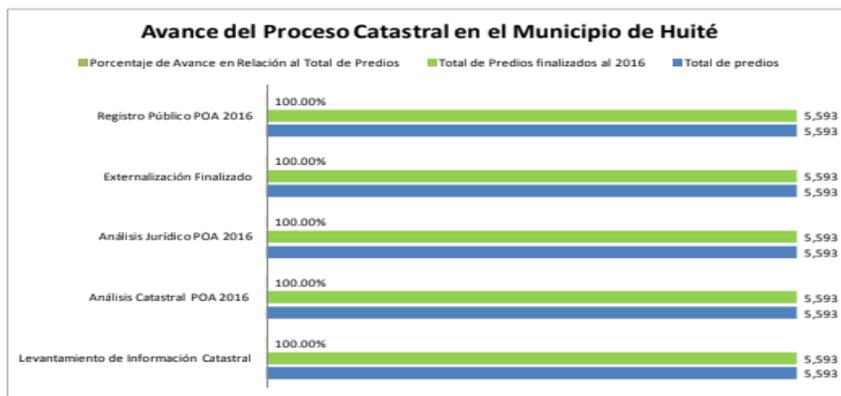
- Año 2016: avance en 5 municipios para ser declarados zonas catastradas.

Figura 8. **Avance municipio de San Diego, Zacapa**



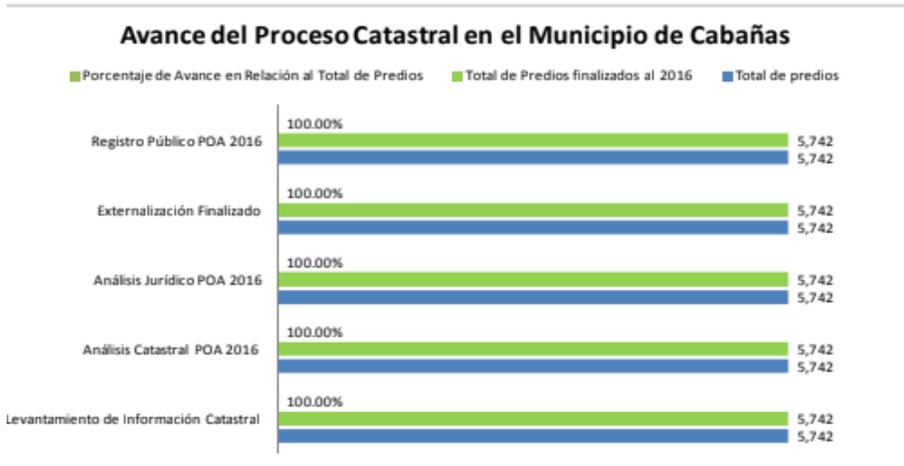
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 9. **Avance municipio de Huité, Zacapa**



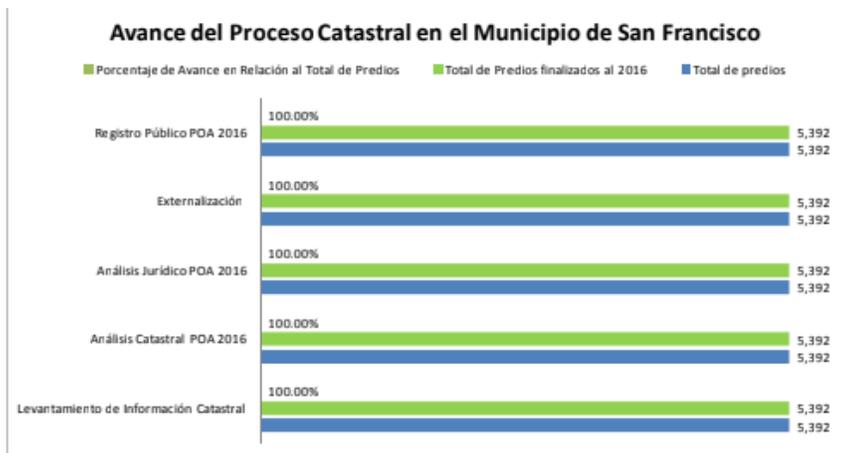
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 10. **Avance municipio de Cabañas, Zacapa**



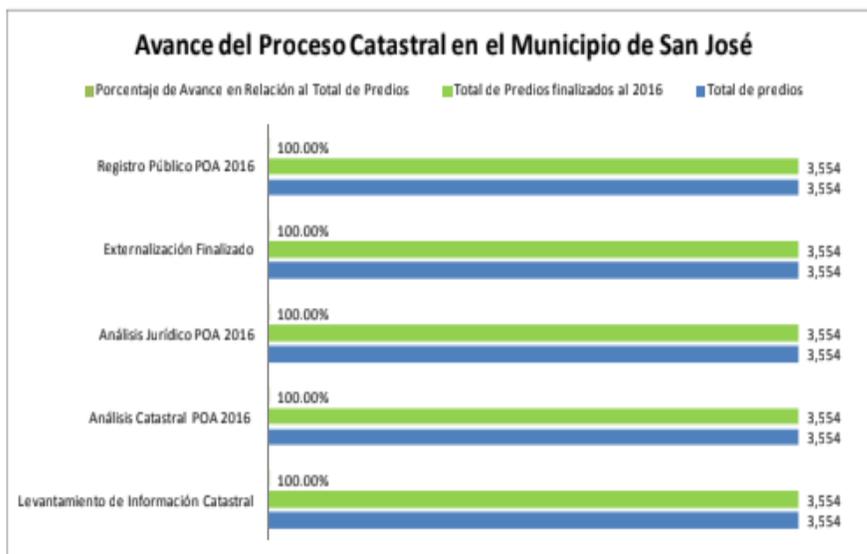
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 11. **Avance municipio de San Francisco, Petén**



Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 12. **Avance municipio de San José, Petén**



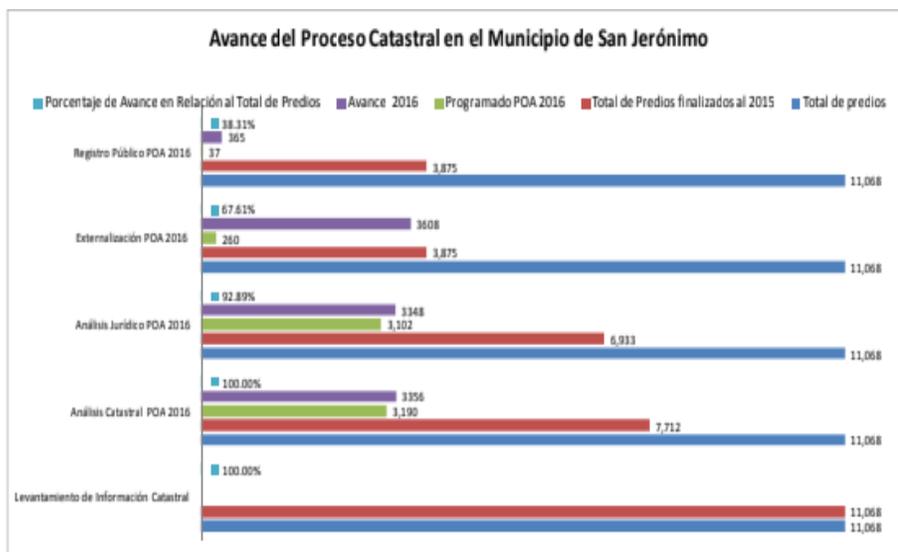
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Resultados estratégicos alcanzados en el año 2016:

- 35 municipios finalizaron su levantamiento de información catastral e iniciaron la actualización y uso multifuncional de la información catastral por medio de las municipalidades, generando servicios y productos catastrales para la sostenibilidad institucional.
- Finalización de las diferentes fases, subfases y actividades del proceso de establecimiento catastral en 5 municipios, con el propósito de proponer al Consejo Directivo para ser declarados zonas catastradas.

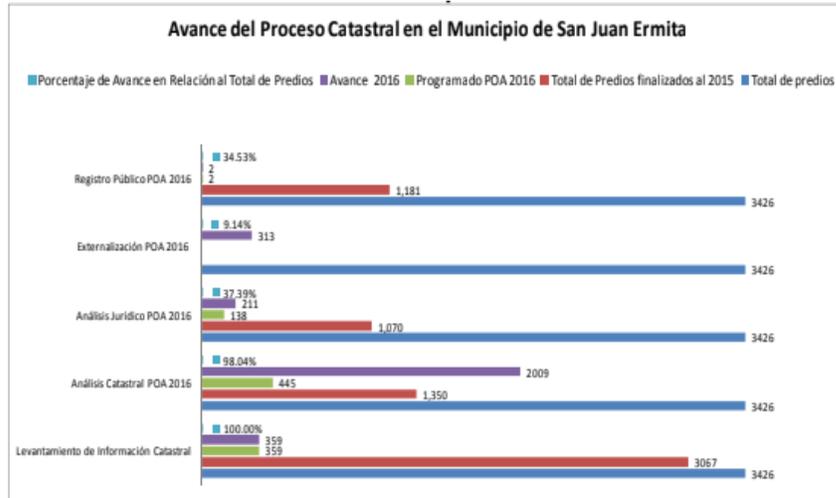
- 13 áreas protegidas finalizaron las actividades catastrales y la demarcación física y amojonamiento de sus límites, para la certeza jurídica y espacial.
- Avances en 10 municipios priorizados: durante este año se han logrado acortar las brechas de las diferentes subfases del establecimiento del proceso catastral en los siguientes municipios.

Figura 13. **Avance municipio de San Jerónimo, Baja Verapaz**



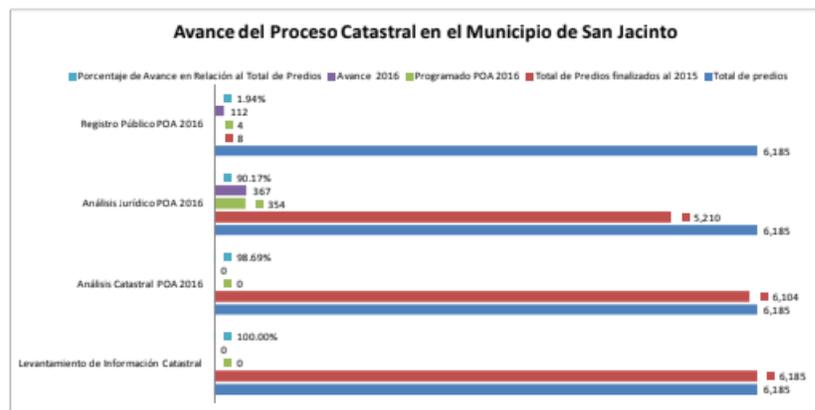
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 14. **Avance municipio de San Juan Ermita, Chiquimula**



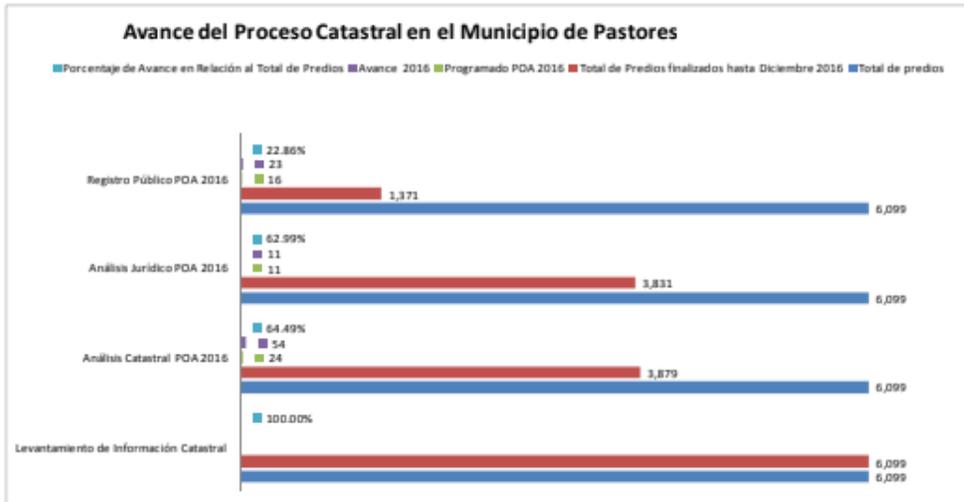
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 15. **Avance municipio de San Jacinto, Chiquimula**



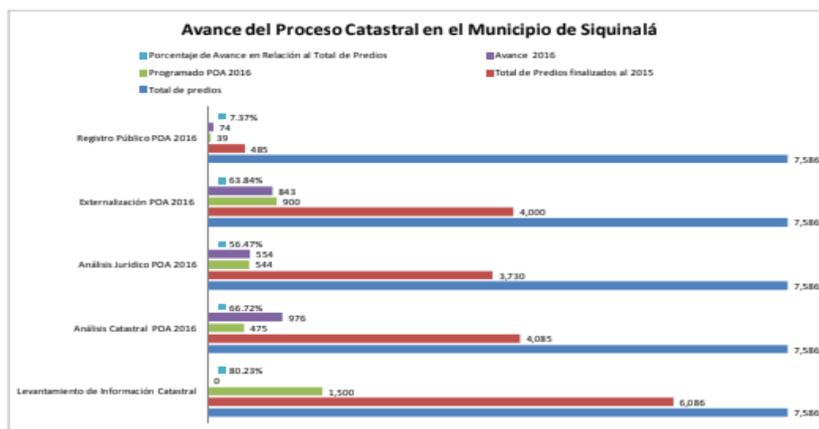
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 16. **Avance municipio de Pastores, Sacatepéquez**



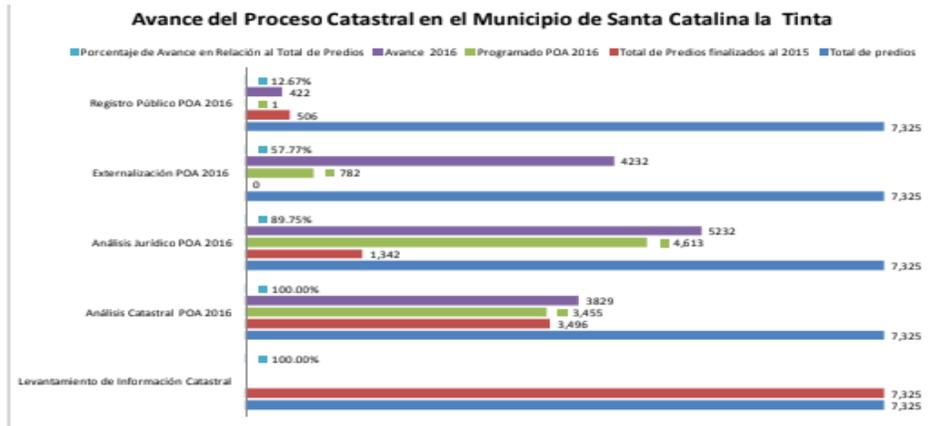
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 17. **Avance municipio de Siquinalá, Escuintla**



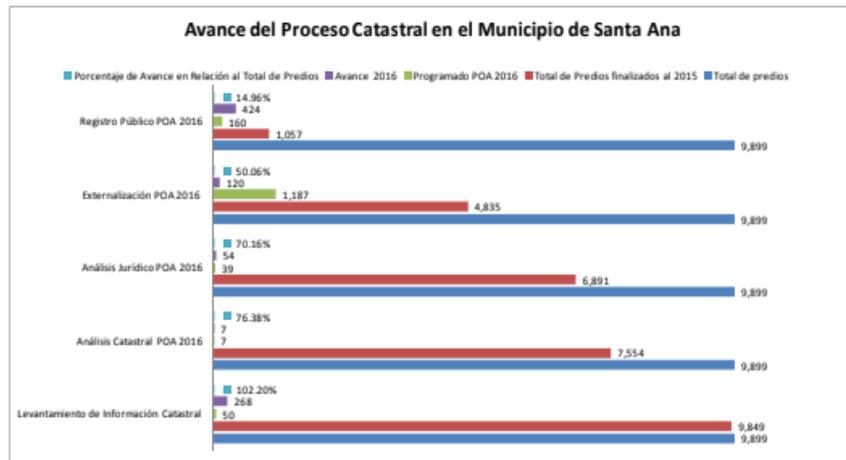
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 18. Avance municipio de Santa Catalina la Tinta, Alta Verapaz



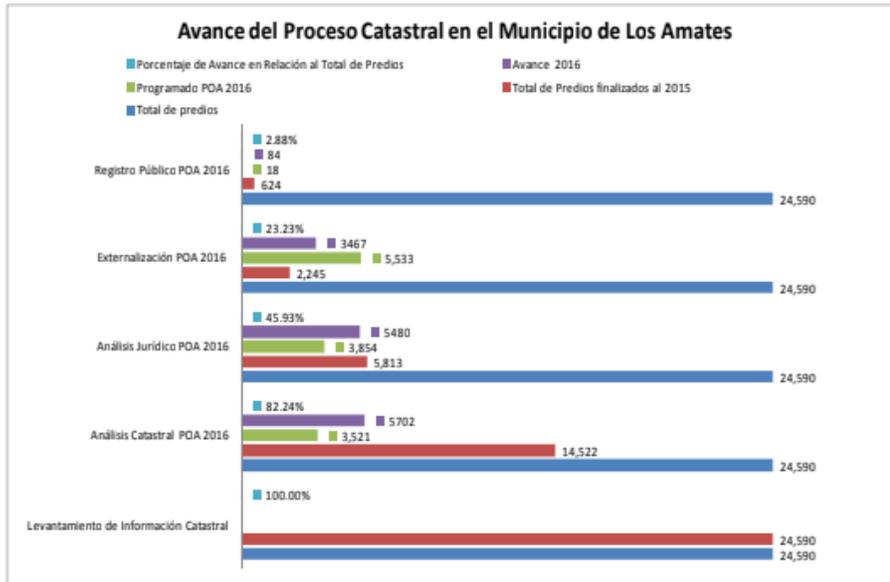
Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 19. Avance municipio de Santa Ana, Petén



Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Figura 20. Avance municipio de Los Amates, Izabal



Fuente: Registro de Información Catastral. *Memoria de labores 2016*. Consulta: 12 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/201909/MEMORIA%20DE%20LABORES%202016.pdf>.

Año 2017:

Es importante indicar que durante este año se focalizaron los esfuerzos y recursos al cumplimiento de los tres ejes que guiaron el quehacer institucional, con los resultados siguientes:

- 4 zonas concluyeron las diferentes fases, subfases y actividades del proceso de establecimiento catastral y fueron declaradas zonas catastradas, por parte del Consejo Directivo.

- Reactivación del proceso de reconocimientos y declaratoria de tierras comunales: 19 predios se identificaron con potencial a ser declarados tierras comunales; 4 fueron declarados tierras comunales.
- Establecimiento del sistema registro-catastro para el mantenimiento de la información catastral en 4 zonas declaradas catastradas.

Se presenta el avance del proceso catastral por municipio: resultados estratégicos alcanzados en el 2017:

- Finalización de las diferentes fases, subfases y actividades del proceso de establecimiento catastral en 4 municipios para ser declarados zonas catastradas: de las zonas priorizadas para 2017, los municipios de San Juan Ermita y San Jacinto (Chiquimula), y Santa Catalina La Tinta (Alta Verapaz) finalizaron las actividades programadas relacionadas con levantamiento de información catastral, análisis catastral y jurídico, externalización y registro público. Estos municipios, además de San Francisco, Petén, fueron declarados zonas catastradas por el Consejo Directivo del RIC. En el caso del municipio de Usumatlán (Zacapa), las actividades de levantamiento de la información y análisis catastral lograron completarse, alcanzando un 99,87 % de avance en externalización y 84,44 % en registro público.
- Finalización de las actividades catastrales y demarcación de 11 áreas protegidas de gestión nacional, que conforman el Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (SIGAP). El RIC, en coordinación con el CONAP y demás instituciones vinculadas con la certeza jurídica de la tierra en áreas protegidas del país, durante el año 2017 continuaron enfocando esfuerzos en las actividades de demarcación de 11 áreas protegidas, reportando

899,16 kilómetros lineales demarcados, y la definición de 3 polígonos de áreas protegidas, lo cual ha permitido concluir dichos procesos de certeza espacial en un total de 39 áreas protegidas, de las cuales 33 ya cuentan con el aval oficial del CONAP y su respectiva publicación en el Diario Oficial de Centro América.

Año 2018:

La investigación registral se realiza fundamentalmente con la información que proviene del Registro General de la Propiedad y cuando es necesario se complementa con información de otros archivos públicos. Según lo planificado, en el 2018 se obtuvieron los resultados mostrados en la tabla siguiente:

Tabla XXVII. **Investigación registral realizada durante el año 2018**

Actividad	Meta 2018	Total Ejecutado	% de Avance
Obtención de documentos en el RGP de forma manual o electrónica, necesarios para asociar a fincas nuevas y fincas actualizada	10,158	10,679	105
Fichas de Derechos Reales Ingresados a la Base de Datos del -RIC-	650	689	106
Estudios de fincas inscritas en Copropiedad y/o de Saneamiento de información registral.	75	79	105
Actualización de fichas de investigación de derechos reales con su análisis registral finalizado.	10,180	9,077	89
Reportes de incongruencias y estudios de copropiedad revisados y aprobados de Fichas de Investigación de Derechos Reales que fueron actualizadas.	1,018	1,247	122

Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo Informe de Avance la ejecución del POA 2018*. Consulta: 24 de mayo del 2020. https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/segundo_informe_cuatrimestral_2018.pdf.

En el 2018, las metas fueron superadas; excepto para la actualización de fichas de investigación de derechos reales, debido a que está sujeta a la demanda de las direcciones municipales, pero tuvo un buen avance de 89 %.

Mosaico de fincas: las metas globales, tanto de fincas ubicadas e informes de fincas inubicables, como los informes finales de mosaico de fincas fueron superadas. El informe final de mosaico de finca del municipio de Tamahú no estaba contemplado en las metas del POA 2018; sin embargo, la dirección municipal de Alta Verapaz logró finalizar el mismo.

Tabla XXVIII. **Resultados del mosaico de fincas, año 2018**

Actividad	Municipio	Meta 2018	Total Ejecutado	% de Avance
No. de Fincas ubicadas e informes de fincas inubicables	Pastores, Sacatepéquez	436	513	118
	San Bartolomé Milpas Altas, Sacatepéquez	373	383	103
	Siquinalá, Escuintla	139	431	310
	Tamahú, Alta Verapaz	118	104	88
	Teculután, Zacapa	228	287	126
	Purulhá, Baja Verapaz	260	294	113
	San Andrés, Petén	802	814	101
	Total	2,356	2,826	120
No. de informe final de mosaico de finca	Pastores, Sacatepéquez	1	1	100
	San Andrés, Petén	1	1	100
	Tamahú, Alta Verapaz	-	1	-
	Total	2	3	150

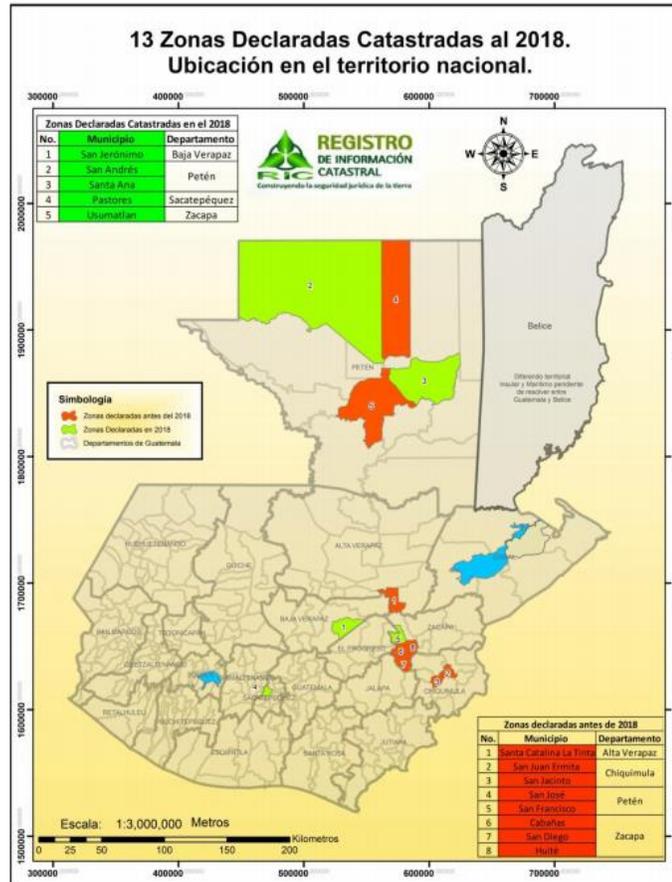
Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo Informe de Avance la ejecución del POA 2018*. Consulta: 24 de mayo del 2020. https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/segundo_informe_cuatrimestral_2018.pdf.

Para el 2018 se programó finalizar las diferentes subfases y actividades del proceso de establecimiento catastral (levantamiento y análisis catastral, análisis jurídico, externalización y registro público) en 5 municipios, con el propósito de proponer al Consejo Directivo que sean declarados como zonas catastradas. Además, en 8 municipios se continuaría con avances en la diferentes subfases y actividades del proceso de establecimiento catastral.

De las zonas priorizadas para 2018, los municipios de Usumatlán (Zacapa), San Jerónimo (Baja Verapaz), Santa Ana y San Andrés (Petén), y Pastores (Sacatepéquez) finalizaron sus actividades programadas y fueron declarados zonas catastradas por el Consejo Directivo del RIC en los meses de junio, agosto, septiembre y diciembre. Con esto se alcanza un total de 13 zonas declaradas catastradas en el país.

En el siguiente mapa se visualiza la ubicación geográfica de los 5 municipios declarados zonas catastradas en el 2018 y de los 8 municipios declarados zonas catastradas en años anteriores.

Figura 21. 13 zonas declaradas catastradas al 2018



Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo Informe de Avance la ejecución del POA 2018*. Consulta: 24 de mayo del 2020. https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/segundo_informe_cuatrimstral_2018.pdf.

Año 2019:

Establecimiento catastral: proyecto de catastro en 18 municipios de 6 departamentos que incluyen áreas protegidas.

En las 68 zonas (municipios) declaradas por el RIC en proceso catastral, existen 12 áreas que integran el Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (SIGAP), a las cuales es necesario brindar certeza espacial con el fin de contribuir a las acciones para asegurar la protección, conservación y uso sostenible del patrimonio natural de la nación.

Tabla XXIX. **Resultados de las metas reprogramadas en el POA 2019**

No .	Indicadores	Metas POA 2019 *	Primer cuatrimestre	Segundo cuatrimestre	Total acumulado	% de Avance
1	Documento de Propuesta de delimitación de área protegida presentada a CONAP	6	1	2	3	50
2	Documento de Demarcación de área protegida	1	0	0	0	0
3	Documento informe final de mosaico de fincas	6	1	0	1	17
	Totales	13	2	2	4	31

Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo informe avance del POA 2019*. Consulta: 26 de mayo del 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/Segundo%20Informe%20Cuatrimestral%20POA%202019.pdf>.

También, se ha atendido la ubicación de fincas en los municipios que se indican a continuación.

Tabla XXX. **Ubicación de fincas áreas protegidas en el 2019**

Actividad	Municipio	Primer cuatrimestre	Segundo cuatrimestre	Total acumulado
No. de fincas ubicadas	Sayaxché, Petén	308	35	343
	Dolores, Petén	1,271	1,002	2,273
	La Libertad, Petén	190	11	201
	Poptún, Petén	38	523	561
	Flores, Petén	1	698	699
	Melchor de Mencos, Petén	8	42	50
	San Luis, Petén	14	2	16
	El Chal, Petén	97	64	161
	Las Cruces, Petén	0	132	132
	Purulhá, Baja Verapaz	67	4	71
	Gualán, Zacapa	235	336	571
	Antigua Guatemala, Sacatepéquez	890	1,639	2,529
	Totales		3,119	4,488

Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo informe avance del POA 2019*. Consulta: 26 de mayo del 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/Segundo%20Informe%20Cuatrimestral%20POA%202019.pdf>.

Tabla XXXI. **Investigación registral reportada por Gerencia Jurídica 2019**

No.	Indicador/Actividad	Metas POA 2019	Primer cuatrimestre	Segundo cuatrimestre	Total acumulado	% de Avance
1	Fichas de investigación de derechos reales, con análisis registral finalizado (Fuente: RIC)	6,900	1,817	2,649	4,466	65
2	Fichas de investigación de derechos reales, con análisis registral finalizado (Fuente: Proyecto AP)	3,500	2,129	4,470	6,599	189
Totales		10,400	3,946	7,119	11,065	106

Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo informe avance del POA 2019*. Consulta: 26 de mayo de 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/Segundo%20Informe%20Cuatrimestral%20POA%202019.pdf>.

Tabla XXXII. **Avances sobre metas de ubicación de fincas, reportados por las direcciones municipales 2019**

Indicador	Municipio	Metas 2019	Primer cuatrimestre	Segundo cuatrimestre	Total acumulado	% de Avance
No. de fincas ubicadas	Teculután, Zacapa	50	72	0	72	144
	Salamá, Baja Verapaz	1,000	42	21	63	6
	Los Amates, Izabal	90	0	68	68	76
	Totales	1,140	114	89	203	18

Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo informe avance del POA 2019*. Consulta: 26 de mayo del 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/Segundo%20Informe%20Cuatrimestral%20POA%202019.pdf>.

Tabla XXXIII. **Avances en informes de fincas inubicables, reportados por las direcciones municipales 2019**

Indicador	Zona Priorizada	Metas 2019	Primer cuatrimestre	Segundo cuatrimestre	Total acumulado	% de Avance
No. informe de fincas inubicables	Teculután, Zacapa	150	0	0	0	0
	San Bartolomé Milpas Altas, Sacatepéquez	375	0	0	0	0
	Totales	525	0	0	0	0

Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo informe avance del POA 2019*. Consulta: 26 de mayo del 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/Segundo%20Informe%20Cuatrimestral%20POA%202019.pdf>.

Ha habido avances específicos por municipio priorizado, según los datos proporcionados por las direcciones municipales, gerencia jurídica y registro público; según el coordinador del proyecto la actividad de demarcación de áreas protegidas, está sujeta a la aprobación del inicio de los trabajos por parte del CONAP, por lo que a nivel de coordinación se están haciendo esfuerzos con reuniones entre personal del RIC y CONAP, para avanzar con la demarcación de las áreas protegidas que se tienen planificadas; esto se muestra en la tabla siguiente:

Tabla XXXIV. **Avances en la demarcación de áreas protegidas entre el RIC y CONAP 2019**

No.	Municipio	Indicador/ Actividad	Metas POA 2019	Primer cuatrimestre	Segundo cuatrimestre	Total acumulado	% de Avance
1	El Chal, Petén	Levantamiento catastral	2,900	477	694	1,171	40
		Análisis Catastral	2,900	515	661	1,176	41
		Análisis Jurídico	2,900	0	900	900	31
		Externalización	2,900	0	463	463	16
		Predios Inscritos en RP	2,300	0	0	0	0
2	Siquinalá, Escuintla	Levantamiento catastral	1,500	0	0	0	0
		Análisis Catastral	1,600	0	0	0	0
		Análisis Jurídico	1,645	0	45	45	3
		Externalización	2,635	0	0	0	0
		Predios Inscritos en RP	2,705	230	49	279	10
3	Tactic, Alta Verapaz	Levantamiento catastral	-	-	-	-	-
		Análisis Catastral	2,700	0	1,499	1,499	56
		Análisis Jurídico	2,700	0	1,109	1,109	41
		Externalización	2,700	113	757	870	32

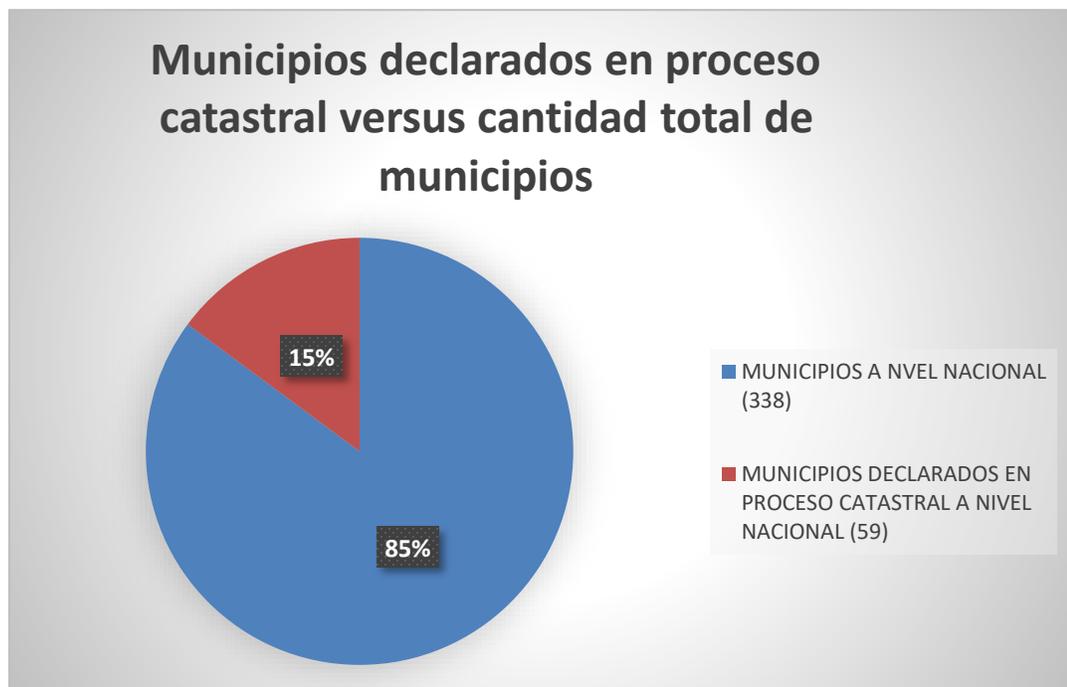
Fuente: Registro de Información Catastral. *Segundo informe avance del POA 2019*. Consulta: 26 de mayo del 2020. <https://portal.ric.gob.gt/sites/default/files/2019-09/Segundo%20Informe%20Cuatrimestral%20POA%202019.pdf>.

En los resultados de avance por municipios a nivel global predomina el avance moderado, situación provocada por el retraso en la contratación del personal, que afectó principalmente al análisis jurídico, inscripción de predios en

el Registro Público y las actividades, haciendo esfuerzos para estabilizar el avance a un nivel satisfactorio.

Los municipios declarados en proceso catastral por el Registro de Información Catastral al mes de julio del año 2019 son 59; estos están ubicados en varios departamentos descritos en el capítulo anterior; al realizar la comparación de los municipios declarados en proceso catastral y el total de municipios a nivel nacional se obtiene el siguiente gráfico.

Figura 22. **Municipios declarados en proceso catastral**



Fuente: elaboración propia, empleando Excel.

4.2. Estudio de municipios declarados catastrados versus la cantidad total de municipios de la República de Guatemala

Se presenta la cantidad de municipios declarados catastrados a nivel nacional, por el Registro de Información Catastral (RIC), datos tomados al mes de junio del año 2019; se tomaron únicamente como referencia los datos presentados por el RIC, comparados con el total de municipios constituidos a nivel nacional; en el siguiente gráfico se puede observar que apenas un 3 % de municipios están declarados catastrados a 14 años de la creación del Registro de Información Catastral, por lo que actualmente dichos municipios están en la fase 3 del RIC, llamada mantenimiento catastral; esta comparación se realizó únicamente tomando como base la cantidad de municipios, no el avance por número de fincas o cantidad de áreas.

Figura 23. **Municipios declarados catastrados**



Fuente: elaboración propia, empleando Excel.

4.3. Correlación entre catastros de las municipalidades de Guatemala y Mixco, y el realizado por el Registro de información Catastral

Dos de los municipios a nivel nacional con mayor población son los de Guatemala y Mixco; según el Instituto Nacional de Estadística se estima que para el 2019 existan alrededor de 995 130 habitantes en el municipio de Guatemala, y 505 679 en Mixco; esto da un indicador del trabajo que conlleva el establecimiento catastral en estos municipios, como la realización del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que es parte fundamental de la municipalidad; esto se ve reflejado en el avance de la ciudad en tema inmobiliario, económico, vial y demás beneficios que conlleva un buen POT, y que ni siquiera han sido declarados en proceso catastral.

Para las municipalidades, uno de los impuestos principales y fuente de sostenibilidad de su administración es el Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI); de allí entonces la importancia de la mejora en su administración, la cual es directamente proporcional al avance del catastro en su territorio; en la municipalidad de Guatemala se cuenta aproximadamente con el 75 % del área catastrada; dicho porcentaje se estima de conformidad con los límites jurisdiccionales que al momento posee el municipio de Guatemala; el municipio de Mixco cuenta con el 100 % catastrado y en estado de actualización permanente (ver anexos 1 y 2).

Las actividades que realizan ambas municipalidades están fuera de relación con el hecho por Registro de Información Catastral; hasta el momento no hay intensión de ambas partes en coordinarse, por lo que crearon su propio sistema de catastro, el cual es funcional enfocado en el tema de recaudación y ordenamiento territorial; esto debido que el proceso del catastro realizado por el

RIC es demasiado lento y el proceso administrativo y técnico en dichas municipalidades no puede esperar, ya que está en constante movimiento.

4.4. Análisis de la metodología del proceso del catastro

El establecimiento del catastro en Guatemala realizado por el Registro de Información Catastral (RIC), está diseñado de manera ordenada y siguiendo un patrón para la obtención de suficiente información, tanto de las instituciones involucradas en el catastro como información técnica tomada en campo; para luego establecer o dictaminar el estado de cada finca y posterior a ello declarar zona catastrada; a este proceso el RIC lo divide en tres fases descritas en el capítulo anterior. De manera resumida se describe la secuencia operativa del Registro de Información Catastral.

- Fase de investigación registral y actividades previas: el basamento legal de la Norma Técnica Catastral se establece en los artículos 1, 2 y en la literal g) del artículo 13 de la Ley de Registro de Información Catastral (Decreto 41-2005) las actividades de levantamiento catastral; además del cumplimiento de las leyes relacionadas, el Reglamento de la Ley de Registro de Información Catastral, el Manual de operaciones técnicas y las guías operativas, se requiere el cumplimiento del estándar catastral: la norma técnica catastral. Es decir que, una vez aprobada por el Consejo Directivo del RIC, este documento será de cumplimiento obligatorio en todas las actividades de tipo catastral a ser desarrolladas y se constituye en parte integral del sistema de control de calidad catastral. Esta fase en el proceso catastral responde a tres obligaciones fundamentales del RIC:
 - La elaboración de diagnósticos de propiedad, como actividad previa al establecimiento catastral.

- Obtener la información registral para los diferentes usos que de ella se hacen en el establecimiento catastral.
- Abordar el saneamiento de la información registral, que es prerequisite para la regularización de la tenencia de la tierra, relacionado con la seguridad jurídica de la misma.
- La investigación registral se realiza fundamentalmente en el Registro General de la Propiedad (RGP) y cuando sea necesario se complementa con información de otros archivos públicos mediante cuatro actividades complementarias que se describen a continuación:
 - Investigación de base: en el proceso catastral esta subfase consiste en la revisión de los libros de inscripciones por series seleccionadas y en la toma de datos generales de estos para conocer por su identificación registral, el número de fincas operadas en sus folios. Las subactividades que comprende, son:
 - Recopilación de información de foliado
 - Digitalización y sistematización de datos
 - Elaboración de índices por zonas de interés
 - Investigación de derechos reales: esta subfase tiene por objeto la producción de información resumida sobre la propiedad y otros derechos reales, debidamente analizada y sistematizada, de cada finca que, conforme los índices producidos en la investigación de base, se identifiquen inscritas en las zonas que serán objeto de diagnóstico de propiedad en un momento previo del establecimiento catastral. La ejecución de la subfase de investigación de derechos

reales requiere el desarrollo de actividades que en forma sucesiva y lógica conducen a alcanzar los objetivos de la investigación, siendo las siguientes:

- Recopilación de información de derechos reales
 - Análisis de información registral
 - Detección de incongruencias.
 - Depuración de derechos de fincas proindivisas (copropiedades).
 - Digitalización.
 - Armado de matrices.
 - Traslado al área técnica de oficinas zonales en sedes de direcciones municipales.
 - Productos de la subfase de investigación de derechos reales.
- Diagnóstico de propiedad: esta subfase permite conocer por medio de la información del Registro de la Propiedad y otros archivos, la situación del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional, para la formación de criterios y directrices, como lo indica el artículo 28 de la Ley del Registro de Información Catastral. Las actividades que se desarrollan son las siguientes:
- Selección de muestra.
 - Análisis de información monográfica.
 - Sistematización de la información por grupos de interés.
 - Observación general de la información y organización de la misma.
 - Definición de variables a analizar y medir.

- Elaboración de instrumentos para presentación de resultados.
 - Interpretación y análisis mediante observación y análisis de información por cada variable definida.
 - Exposición de resultados en documento de diagnóstico RICG11.
- Confección mosaico gráfico de fincas: es la sucesión de fincas y polígonos adyacentes a una ubicación geográfica que como producto de la elaboración del índice de fincas del Registro General de la Propiedad y de la identificación de números registrales en las agrupaciones catastrales de fuentes previamente citadas, se deberán identificar las fincas matrices y sus respectivas desmembraciones; esta información se relacionará con los expedientes resguardados en la Sección de Tierras del Archivo de Centro América. De los cuales se investigarán datos relativos a:
 - Los derroteros y planos
 - Unidades de medida utilizados
 - Fecha de ejecución de la medida
 - Área producto de la medición
 - Aspectos relevantes en los caminamientos
 - Denunciante del terreno
 - Declinación magnética
 - Colindancias
 - Accidentes geográficos
- Declaratoria zona en proceso catastral: la declaratoria de una zona en proceso catastral es responsabilidad del Consejo Directivo del RIC y se

divulgará en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar. Dicha declaratoria será publicada en el Diario Oficial y en los medios que sean más efectivos para asegurar su conocimiento en el ámbito nacional. Las actividades son las siguientes:

- Plan de establecimiento del catastro en zona declarada en proceso catastral.
 - Declaratoria de zona en proceso catastral.
 - Publicación y comunicación de la declaratoria.
 - Levantamiento de información catastral.
 - Obtención de productos cartográficos básicos y límites municipales.
 - Documentación y geoposicionamiento de la Red de Apoyo Catastral (RAC).
 - Poligónáceo catastral.
 - Preparar e implementar la estrategia de comunicación social.
 - Coordinación Interinstitucional.
-
- Análisis e investigación jurídica:
 - Recepción de expedientes
 - Revisión de expedientes
 - Verificación y planteamiento de dudas
 - Calificación de predio regular e irregular
 - Tipificación de predio irregular
 - Elaboración de dictamen

4.4.1. Declaración de predio catastrado regular o irregular

Con la emisión del dictamen jurídico, finalizada la subactividad de análisis e investigación propiamente dicha, se da paso a la elaboración de la declaración de predio catastrado.

4.4.2. Externalización del proceso

La ley del RIC establece disposiciones diferentes relativas a las personas que deber ser notificadas, según si la declaración del predio catastrado es regular, irregular o irregular con irregularidad especial. En tal sentido, las subactividades que conforman la externalización son las siguientes:

- Notificación al titular catastral
- Notificación al titular registral y al titular catastral
- Solicitud de revisión técnica del proceso
- Notificación al Registro General de la Propiedad.

4.4.3. Operación registral de los predios

En cuanto a las operaciones registrales que devienen de la notificación de las declaraciones de predio catastrado al Registro General de la Propiedad, son diferentes según sea la declaración de predio regular, irregular o con irregularidad especial. Como producto de la operación registral se realiza la inscripción de predios para publicidad y demás efectos legales (RICG40).

4.4.4. Declaración de fincas inubicables

Hecha la declaración de predios catastrados de todo un polígono y previo a la declaración de zona catastrada, el RIC efectuará un análisis de las fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad, cuya ubicación espacial no hubiese sido posible dentro del territorio de una zona en proceso catastral, con la exclusiva finalidad de procurar su ubicación.

Si el resultado del análisis efectuado por el área técnica correspondiente fuere negativo, se envía un informe circunstanciado a la unidad de análisis jurídico que lo recibe mediante formulario de recepción de expedientes de fincas inubicables (RICF40 y RICFG40); seguidamente procede a realizar una revisión del expediente y, si todo se encuentra de conformidad, se prepara la declaración de finca inubicable en el formulario correspondiente RICF41 y lo presenta a la consideración del director municipal del RIC para su aprobación.

- Declaratoria de zona catastrada: concluido el proceso de establecimiento catastral en una zona determinada, y agotados los procedimientos anteriormente descritos, el Director Ejecutivo Nacional informará esta situación al Consejo Directivo del RIC, para que de conformidad con la ley se emita la declaración de zona catastrada, mediante formulario RICF50. Derivado de lo anterior, los datos contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, únicamente se modificarán por las operaciones normales de mantenimiento registral-catastral que practique el Registro de Información Catastral y el Registro de la Propiedad, tendentes a mantener la exactitud de la información.

- Fase de mantenimiento catastral: autorizar y registrar cambios del objeto catastral. Para cualquier fraccionamiento o unificación de predios catastrados el interesado deberá:
 - Solicitar al RIC la certificación catastral del predio matriz.
 - Con la certificación catastral, el técnico o profesional autorizado por el RIC, realizará el plano respectivo y lo presentará al RIC para su aprobación.
 - El RIC revisará el plano presentado y si lo aprueba, extenderá dentro de un plazo de diez días siguientes de haber recibido la solicitud, la constancia respectiva.
 - Con base en la constancia, el notario autorizará la escritura correspondiente, misma que acompaña al testimonio que ha de presentar el Registro General de la Propiedad.
 - El Registro General de la Propiedad, previo a operar el asiento de inscripción solicitará al RIC que le proporcione el código de clasificación catastral para su anotación en la inscripción respectiva.
 - El Registro General de la Propiedad, al operar el asiento de inscripción, comunicará al RIC los números de finca, folio y libro asignados al predio o predios relacionados.
 - La certificación o certificado catastral puede ser solicitada al RIC por cualquier persona interesada y a su costa. La solicitud se realizará en el formulario de solicitud de certificación (RICF51 y RICG51).

5. PROCESOS FINALES DEL CATASTRO

5.1. Procesos administrativos, legales y técnicos realizados en el catastro

Previo a la declaración de zona catastrada, que es la última subfase del establecimiento catastral, está el análisis e investigación jurídica, donde el Registro de Información Catastral permitirá la identificación de casos específicos y generales sobre la tenencia, uso y posesión de la tierra, para aplicar la regularización y el ordenamiento territorial. En este capítulo el enfoque será al tema legal o jurídico; los procesos administrativos y técnicos están descritos en el capítulo anterior.

5.1.1. Análisis jurídico

Para la realización de este análisis, deben realizarse los pasos que a continuación se describen.

5.1.1.1. Recepción de expedientes

Esta subactividad corresponde a la recepción de expedientes por parte de la unidad de análisis jurídico, provenientes de la unidad de análisis catastral del RIC, a través del formulario de control de recepción de expedientes individuales y expedientes catastrales por sección de polígono.

5.1.1.2. Revisión de expedientes

Es la revisión de forma y de fondo del expediente. En cuanto a la forma, el expediente deberá estar completo en sus elementos esenciales para emitir dictamen objetivo sobre la situación jurídica del predio correspondiente. Son elementos esenciales del expediente los siguientes:

- Ficha de investigación de derechos reales con sus respectivos anexos;
- Ficha de investigación de campo con el croquis del predio y sus respectivos anexos;
- La sección de polígono en el que está enclavado el predio;
- El plano catastral que incluya el listado de coordenadas;
- Reporte de incongruencias si existieran, y expediente previo de rectificación, si existiera.
- Formulario de dudas y resolución de las mismas, si existiera;
- Acta de verificación de mojones y linderos, si se hubiera manifestado inconformidad en el levantamiento de información predial o en cualquier otro estado del expediente.
- Formulario de solicitud de cambios de base de datos; e
- Informe circunstanciado del predio.

La revisión de fondo consiste en analizar jurídicamente los extremos que plantea el informe circunstanciado con sus respaldos documentales y derivar de ellos la situación jurídica del predio.

5.1.1.3. Verificación y planteamiento de dudas

El analista deberá verificar los extremos que plantea el informe circunstanciado, inicialmente con los documentos que constan en el expediente.

El analista deberá agotar todos los medios posibles que le permitan establecer claramente la situación jurídica del predio objeto de análisis; incluso podrá citar al titular catastral o a los de cualquier otro predio relacionado, o bien visitar los predios en coordinación con el área de levantamiento catastral, a efecto de completar la información, dejando constancia de sus actuaciones en actas, si lo estima necesario.

5.1.1.4. Calificación de predio regular e irregular

Una vez que el analista ha establecido la situación jurídica del predio, y considere tener los elementos necesarios para calificar su condición, emite declaración del predio regular o irregular.

Para tipificar la irregularidad, si fuera el caso, procederá a elaborar la declaración correspondiente, la cual deberá contener la cita de todas las leyes, documentos y actuaciones que respaldan la declaración que se emite.

5.1.1.5. Tipificación de predio irregular

Para calificar la condición de predio regular o irregular y para tipificar la irregularidad, si fuera el caso, el analista deberá aplicar las disposiciones contenidas en los artículos 35, 36 y 38 de la ley, y secundariamente, las disposiciones de otras leyes relacionadas que pudieran tener aplicación en relación con el predio que analiza.

Del análisis se dejará constancia en el formulario denominado ficha de análisis e investigación jurídica.

5.1.1.6. Elaboración de dictamen

Una vez establecida la calificación del predio y la tipificación de predio irregular, se procede a elaborar el dictamen correspondiente, mediante formulario del dictamen del análisis jurídico RICF36.

5.2. Dificultades en el proceso catastral

Como se ha notado en los capítulos anteriores el catastro a nivel nacional no supera el 40 %; existen varias causas que han contribuido a este poco desarrollo, como municipios que históricamente han tenido problemas con sus límites territoriales y que hasta el día de hoy aún no se solucionan; municipios como San Lorenzo, San Pedro Sacatepéquez, Comitancillo, Tejutla y Tajumulco, todos en el departamento de San Marcos, o Nahualá y Santa Catarina Ixtahuacán, ambos del departamento de Sololá, y así en varios departamentos del país.

Se puede realizar la pregunta entonces, si el municipio, departamento y el país aún no definen sus límites territoriales, (como es el caso con Belice). ¿Cómo se puede tener certeza jurídica sobre la propiedad, cuando no la hay a nivel municipal, departamental y nacional? En el caso específico de los municipios que tienen conflictos por la no definición de sus límites, no se puede comenzar un proceso de catastro hasta que solucionen esos problemas.

También está el conflicto por mala información acerca del catastro y porque es tan necesario en el país, desinformación que afecta principalmente las comunidades rurales; esto lo realizan porque tienen un concepto erróneo, ya que piensan que, al realizar el proceso del catastro en su municipio, se cobrará un nuevo impuesto y que ellos ya no tendrán el control de su propiedad, información

que es totalmente falsa; al no dejar entrar al RIC a comenzar su proceso, detienen el poco avance catastral.

Un problema que se pudo observar es que se necesita fortalecer las relaciones de cooperación interinstitucional para el mantenimiento y actualización de información catastral de las 340 municipalidades del país; otro de los problemas grandes es la centralización de las fases realizadas por el RIC; es muy complicado que avance de esta manera, debido que no es factible económicamente querer abarcar más con un mismo presupuesto.

Partiendo de las experiencias de regularización, tanto en Guatemala como en otras regiones de Latinoamérica, se puede afirmar que el problema jurídico más común y que ocupa el primer lugar en Latinoamérica es el de la falta de títulos de propiedad, que les otorgue la seguridad jurídica a los particulares. De allí se deriva otro tipo de problemas que es objeto de regularización.

De acuerdo con la experiencia adquirida, y a las realidades de otros países se puede enumerar y caracterizar una serie de casos que son objeto de regularización de la siguiente manera:

- Falta de títulos de propiedad.
- Falta de certeza en el ámbito espacial en donde se ejercen los derechos de propiedad y posesión, y de donde se derivan los aspectos siguientes:
 - Inexactitud del área que ocupa el inmueble
 - Existencia de excesos en las propiedades
- Doble titulación o inmatriculación de bienes inmuebles.
- Sobreposición de bienes inmuebles inscritos en el Registro de Propiedad.

- Persona poseyendo bienes inmuebles, distinta a la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad; de donde se puede presumir la interrupción del tracto sucesivo registral.
- Comunidades ejerciendo la posesión y administración de bienes que registralmente aparecen inscritos a nombre de las municipalidades.
- Inscripciones registrales sobre bienes inmuebles que no son precisas en cuanto a identificar al titular o titulares de los mismos, por ejemplo, en Guatemala es común encontrar fincas inscritas a nombre de, los vecinos del municipio de Los Amates, el común de naturales del pueblo de Comitán, los milicianos del municipio de Tacaná, entre otros.

Estos y otros casos son los problemas más comunes que se presentan en la tenencia de la tierra.

Los problemas antes mencionados fueron dados a conocer por Prensa Libre a través del artículo del columnista Samuel Pérez Gómez, el 25 de noviembre de 2019, y que literalmente cita:

Los conflictos por la tierra han sido motivos de guerras y enemistades entre países, comunidades y personas. En un país, la inseguridad jurídica sobre la posesión y propiedad de la tierra provoca problemas en el crecimiento económico, al no poderse convertir la propiedad en capital. En Guatemala existe desorden territorial provocado por su historia agraria. Las tierras en el tiempo de la Colonia fueron repartidas a españoles con todo e indígenas, según la Encomienda, para que sirvieran como mano de obra. La tierra fue repartida en forma inequitativa¹⁷.

Al firmarse los Acuerdos de Paz en 1996, se crean la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra (Protierra) y el catastro nacional. A los nueve años, en el 2005, se forma el Registro de

¹⁷ TARACENA LÓPEZ, Juan Carlos, *La regularización de la tenencia de la tierra en Guatemala en el marco de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005*. julio de 2011. p. 48.

Información Catastral (RIC), autoridad competente para establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.

Con esta institución se busca establecer un catastro de tipo jurídico que garantice la seguridad de la tenencia de la tierra. Para ello se realiza un proceso detallado y minucioso al confrontar la realidad jurídica expuesta en el Registro General de la Propiedad y la tenencia real verificada en campo, buscando una regularización. “Se está desarrollando un catastro moderno, digitalizado, donde cada predio esté referenciado con coordenadas en el sistema geodésico del país”¹⁸.

El RIC es una institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Por mandato en su ley debe coordinar con el Registro de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, las municipalidades, el Fondo de Tierras, la Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República, la Oficina Encargada del Control de las Áreas de Reserva del Estado, el Consejo Nacional de Áreas Protegidas y los tribunales de la República. Su Consejo Directivo está conformado por representantes del Ministerio de Agricultura, del Registro General de la Propiedad, del Instituto Geográfico Nacional, de las municipalidades, Colegio de Ingenieros, Colegio de Ingenieros Agrónomos y Colegio de Abogados y Notarios.

En la institución laboran profesionales de distintas disciplinas: ingenieros agrónomos, ingenieros civiles, abogados y notarios, entre otros. Muchos de ellos aportan sus servicios en forma liberal. Recientemente un grupo de 29 profesionales, entre trabajadores y autoridades, completaron estudios de la

¹⁸TARACENA LÓPEZ, Juan Carlos, *La regularización de la tenencia de la tierra en Guatemala en el marco de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005*. julio de 2011. p. 49.

Maestría en Administración de Tierras, Gestión Catastral y Tecnología, al adquirir especialización en las labores que realizan.

Gran porcentaje de las labores del RIC se realizan por medio de fondos provenientes de cooperación externa, pero el trabajo es aún arduo. Los municipios en proceso catastral son 68. Para regularizar todo el país deben pasar algunos años.

Por la importancia para el desarrollo del país, esta institución debe ser apoyada para que la nación pueda tener regularizada toda la tierra. La ley que creó el RIC le confiere autonomía; tiene además representatividad de las instituciones importantes relacionadas con la tierra y cuenta con profesionales especializados en el tema.

También en el 2015, en septiembre, en Prensa Libre, Manuel Salguero España, publicó un artículo sobre el conflicto de tierras, que se vive en el interior del país y cita el siguiente caso: una persona compró un terreno de 300 m² para construir su casa en un sector muy bonito, que colindaba, al norte con una calle y al sur, en la parte baja, casi cortada, con un pequeño riachuelo. De ganancia, el vendedor le dijo que podía quedarse con otros 300 m² que daban con el riachuelo por el mismo precio. Realmente lo habían estafado. Apareció el verdadero dueño y lo que a él realmente le habían vendido eran los 300 m² que estaban detrás de este terreno y que colindaban con el riachuelo.

En otro caso, una persona que tenía varias fincas en un sector de la zona 10, decidió desmembrar de una de ellas un lote para dárselo a su hijo. Realizaron las mediciones, pero se equivocaron al momento de operar la desmembración sobre otra finca distinta a la correspondiente, con consecuencias económicas muy fuertes.

Por lo general personas sin escrúpulos se han aprovechado de lo ambiguo de la descripción de un inmueble, proponiendo en garantía hipotecaria un inmueble muy valioso (diferente al propio), para obtener un préstamo alto, mismo que no pagará, cediendo en pago el verdadero, que tiene un valor muy inferior al monto que recibió.

Así como estos, hay cientos de casos en los que, gracias a lo ambiguo, a la falta de certeza espacial correspondiente con la certeza jurídica que tiene el actual sistema, se presta, ya sea inconscientemente o adrede para que se cometan errores fatales en las negociaciones inmobiliarias.

Se ha determinado en muchos arbitrajes de conflictos de tierras, e impresiona el ingenio y la creatividad de personas que actúan de mala fe, quienes, aprovechándose de la fragilidad que presenta actualmente el sistema de registro inmobiliario, logran engañar a incautos e inocentes. Las leyes tienen muchos artículos respecto de los derechos reales, que se desconocen, sobre todo las municipalidades, quienes otorgan licencias, actas, derechos y otros permisos de desmembraciones, particiones, unificaciones, y otros movimientos inmobiliarios, sin verificar el cumplimiento de los más elementales requisitos que indica el Código Civil vigente.

Actualmente, el Registro inscribe, en los lugares no declarados zonas en proceso catastral, inmuebles con una escritura pública elaborada por un notario, basados en planos hechos, tanto por profesionales, como por personas particulares de las municipalidades y en algunos casos sin ningún plano. Ahora bien, en las zonas declaradas en proceso catastral, debe acompañarse el plano con el dictamen del RIC.

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

El Registro de la Propiedad basa su operatividad fundamentalmente en los contenidos textuales consignados en los documentos que se le presenten. No le compete la verificación de la certeza espacial de los mismos. Por esa razón se creó el Registro de Información Catastral (RIC), cuyo objetivo principal es el de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.

¿Qué importancia tiene esto? Que son dos cosas diferentes. Una es la certeza jurídica de los actos, contratos, dominios y demás temas legales de los bienes inmuebles, y la otra es justamente la certeza espacial, o sea, dónde está, cuánto mide, con quiénes colinda, quién lo posee, quién es el dueño, entre otros.

El RIC ha venido trabajando en los últimos años y ya lleva más de 40 municipios (de 340 que comprende el país) en proceso del catastro.

Por lo que se ve, todavía se tendrá que esperar bastante tiempo para que el catastro se concluya y brinde la certeza jurídica que se requiere. Por lo tanto, es de gran importancia que el catastro avance y se concluya, porque la ciudadanía necesita saber exactamente, que al momento que venden una propiedad, se tenga la certeza, tanto jurídica como espacial, que ese terreno que están enseñando sea el mismo que está inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo esta la única institución que da fe de la propiedad y sus derechos reales.

5.3. Propuesta de soluciones para el avance del catastro

- .Descentralizar las fases del proceso catastral hacia cada municipalidad, ayudando a que el avance del catastro se extienda a nivel nacional y no solo en los 59 municipios que actualmente están declarados en proceso catastral.
- Con la descentralización de las fases del catastro hacia las municipalidades se puede aprovechar el departamento de catastro municipal, el cual está en función actualmente, pero está enfocado únicamente a la recaudación del IUSI; con dicha asignación se pueden optimizar algunos costos, ya que los técnicos asignados al IUSI podrían realizar un mejor catastro.

El RIC y las municipalidades pueden también trabajar el tema e informar a la población sobre qué es un catastro; considerando que son actividades relacionadas, se crean los mecanismos de constante información utilizando los medios de comunicación nacional, así como las plataformas digitales.

Uno de los conflictos principales que por décadas ha afectado a muchos municipios y departamentos ha sido la definición de sus límites territoriales, causando problemas y llegando hasta costarle la vida a algunos guatemaltecos; es este tema tan importante que se deben tomar medidas como: crear una comisión específica para que vele por este tema a nivel nacional, el cual puede ser ejecutado por instituciones que históricamente tienen relación con el tema agrario como el Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación (MAGA), Procuraduría General de la Nación (PGN), Fondo Nacional de Tierras (FONTIERRAS), Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la

República de Guatemala (SAA), entre otros. Actualmente es una de las funciones del RIC.

Es necesario un trabajo en conjunto de las instituciones relacionadas con el catastro para lograr solucionar esta problemática, y así lograr que el país pueda avanzar en materia de seguridad jurídica, que llevaría al país a obtener mejores condiciones económicas para sus pobladores.

CONCLUSIONES

1. En el estudio realizado se diagnosticó el avance del catastro en Guatemala y las dificultades que este presenta, ya que el establecimiento catastral en un país es bastante extenso y conlleva una serie de actividades que, aunque son varias, todas tienen su importancia a nivel técnico, administrativo y jurídico. Se logró establecer a cabalidad los antecedentes del catastro mundial y en Guatemala, con la implementación de acciones apegadas a las normas legales y técnicas.
2. En el proceso del catastro ejecutado por el Registro de Información Catastral y sus actividades y fases para su realización, se estableció que no hay conocimiento a nivel general del proceso catastral y de las leyes e instituciones que regulan el mismo, situación que provoca la resistencia de la población al proceso de catastro, entorpeciendo; aunado a lo anterior, existe poco interés a nivel profesional por ahondar el tema catastral, lo que impide tener un control por parte de la población en el manejo de aquel proceso.
3. Con base en los datos de las zonas catastradas o en proceso catastral versus las zonas no catastradas, pudo determinarse que la municipalidad de Guatemala cuenta aproximadamente con el 75 % de su territorio catastrado, mientras que la municipalidad de Mixco con el 100 %; ambas municipalidades crearon su propio sistema de catastro y no dependen ni tienen alguna relación al día de hoy con el que fue realizado por el Registro de Información Catastral.

4. El proceso del establecimiento catastral en un país es bastante extenso y conlleva una serie de actividades que, aunque son varias a realizar, todas tienen su importancia a nivel técnico, administrativo y jurídico; actualmente el RIC no tiene la capacidad de abarcar más de los 59 municipios declarados en proceso catastral, porque tiene un sistema centralizado en todas sus actividades; a esto se le suma la falta de información correcta hacia las comunidades que detiene el avance del catastro, haciendo importante a este punto la descentralización de sus fases o algún porcentaje de ellas.

RECOMENDACIONES

1. El catastro es una herramienta muy valiosa con la cual se obtienen muchos beneficios que deben ser conocidos por los habitantes a nivel nacional; es necesario que todas las municipalidades tomen este compromiso de información de manera constante, aun cuando su municipio no sea próximo a catastrar.
2. Es de vital importancia que los 3 poderes del gobierno apoyen con una asignación presupuestaria acorde a las necesidades del RIC, y darle seguimiento al tema agrario a nivel nacional.
3. En Guatemala existe más de un sistema de catastro, el realizado por el RIC y el de las municipalidades de Guatemala y Mixco; según el Decreto número 41-2005 en su artículo tres, es función del Registro de Información Catastral establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo con lo preceptuado en su ley y reglamentos, por lo que no se puede tener más de un sistema de catastro y este único debe ser el realizado por el RIC; se insta a dichas municipalidades establecer junto con el RIC un mecanismo para aprovechar todo el trabajo realizado en su establecimiento catastral y que este pase al control del Registro de Información Catastral.
4. Es necesario que el Registro de Información Catastral aplique las normativas tendientes a regular conflictos registrales, tomando en cuenta los principios del derecho registral en el país.

5. Que el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, accionen y lleven a cabo políticas y medidas técnicas registrales, que puedan garantizar la certeza jurídica en la tenencia de la tierra y de la propiedad.
6. Es preciso que el Gobierno de Guatemala suministre un mayor financiamiento al Registro General de la Propiedad y al Registro de Información Catastral, para lograr que el sistema de operación registral brinde una información única sobre cada inmueble, congruente con su realidad física; esto servirá para promover y fortalecer la certeza jurídica registral.
7. Que los gobiernos municipales lleven a cabo una intensiva comunicación social, para informar a la población sobre las implicaciones de la aplicación de un registro-catastro en cada población.
8. Que se cumpla con los acuerdos sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, para lograr un sistema de catastro y registro eficiente, descentralizado, multifinalitario, moderno y de actualización fácil y obligatoria.

BIBLIOGRAFÍA

1. Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*. Guatemala, 1986. 76 p.
2. Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (CIEN). *Derechos de la propiedad inmueble en Guatemala*. Diagnóstico preparado para el Instituto Libertad y Democracia. Guatemala, 2005. [en línea]. <<https://cien.org.gt/wp-content/uploads/2018/09/Derecho-de-Propiedad-Inmueble-en-Guatemala.pdf>>. [Consulta: 25 de marzo de 2020].
3. Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Transformación Agraria. Decreto número 1551*. Guatemala, 1962. [en línea]. <<https://srp.gob.gt/wp-content/uploads/2012/04/Ley-de-Transformacion-Agraria.pdf>>. [Consulta: 16 de marzo de 2020].
4. _____. *Decreto Legislativo 41-2005. Ley del Registro de Información Catastral*. Guatemala, 2005. [en línea]. <<https://srp.gob.gt/wp-content/uploads/2012/04/Ley-del-Registro-de-Informacion-Catastral.pdf>>. [Consulta: 16 de marzo de 2020].
5. _____. *Decreto Legislativo 24-99. Ley del Fondo de Tierras y su reforma*. Guatemala, 2000. [en línea]. <<https://srp.gob.gt/wp-content/uploads/2012/04/Ley-del-Fondo-de-Tierras.pdf>> [Consulta: 16 de marzo de 2020].

6. DOMÍNGUEZ VALLE, Juan Luis. *Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del Registro de la Propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales*. Trabajo de graduación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 1993. 83 p.
7. FORCINITO, Karina y BASUALDO, Victoria. *Transformaciones recientes en la economía argentina. tendencias y perspectivas*. Buenos Aires, Argentina: Prometeo Libros, 2007. 450 p.
8. MARROQUÍN CABRERA, Suriel Bernabé. *Análisis jurídico del Registro de Información Catastral en el derecho guatemalteco*. Trabajo de graduación de la Universidad San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, 2011. 130 p.
9. MELGAR ROJAS DE AGUILAR, Gloria Evangelina. *Consideraciones generales sobre la necesidad de la emisión de una ley de catastro en Guatemala*. Trabajo de graduación de la Universidad San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, 1981. 182 p.
10. Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala. Mundo catastral, No. 2, (septiembre de 2004). *Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra Unidad Técnico-Jurídica*. Guatemala, 2004.
11. Misión de Verificación de las Naciones Unidas (MINUGUA). *Informe de verificación de la situación de los compromisos relativos a la tierra*

en los Acuerdos de Paz. Guatemala, 2000. [en línea].
<<http://www.derechos.org/nizkor/guatemala/doc/tierra.html>>.
[Consulta: 18 de mayo del 2020].

12. MURGA, Jorge. “Los fantasmas detrás del catastro”. *Economía*. Revista trimestral de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala. No. 168 (febrero, 2001). pp. 81-98.
13. NÁJERA CARTAGENA, Rudy Antonio. *Análisis jurídico y doctrinario del Registro Catastral en el derecho guatemalteco*. Trabajo de graduación de la Universidad San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, 2008. 112 p.
14. QUIJIVIX ZAMORA, Dany Angel. *Análisis jurídico del proceso catastral contenido en la ley del registro de información catastral, decreto número 41- 2005 del Congreso de la República de Guatemala*. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, Guatemala, 2015. 99 p.
15. Registro de Información Catastral. *Coordinación Interinstitucional*. [en línea]. <<http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/coordinacion-interinstitucional>>. [Consulta: el 4 de marzo de 2019].
16. SAQUIMUX CONTRERAS, Juan Pablo. *La importancia del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 y su coordinación con el Registro General de la Propiedad como garantes de los derechos de propiedad*. Trabajo de graduación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad San Carlos de Guatemala. Guatemala, 2008. 121 p.

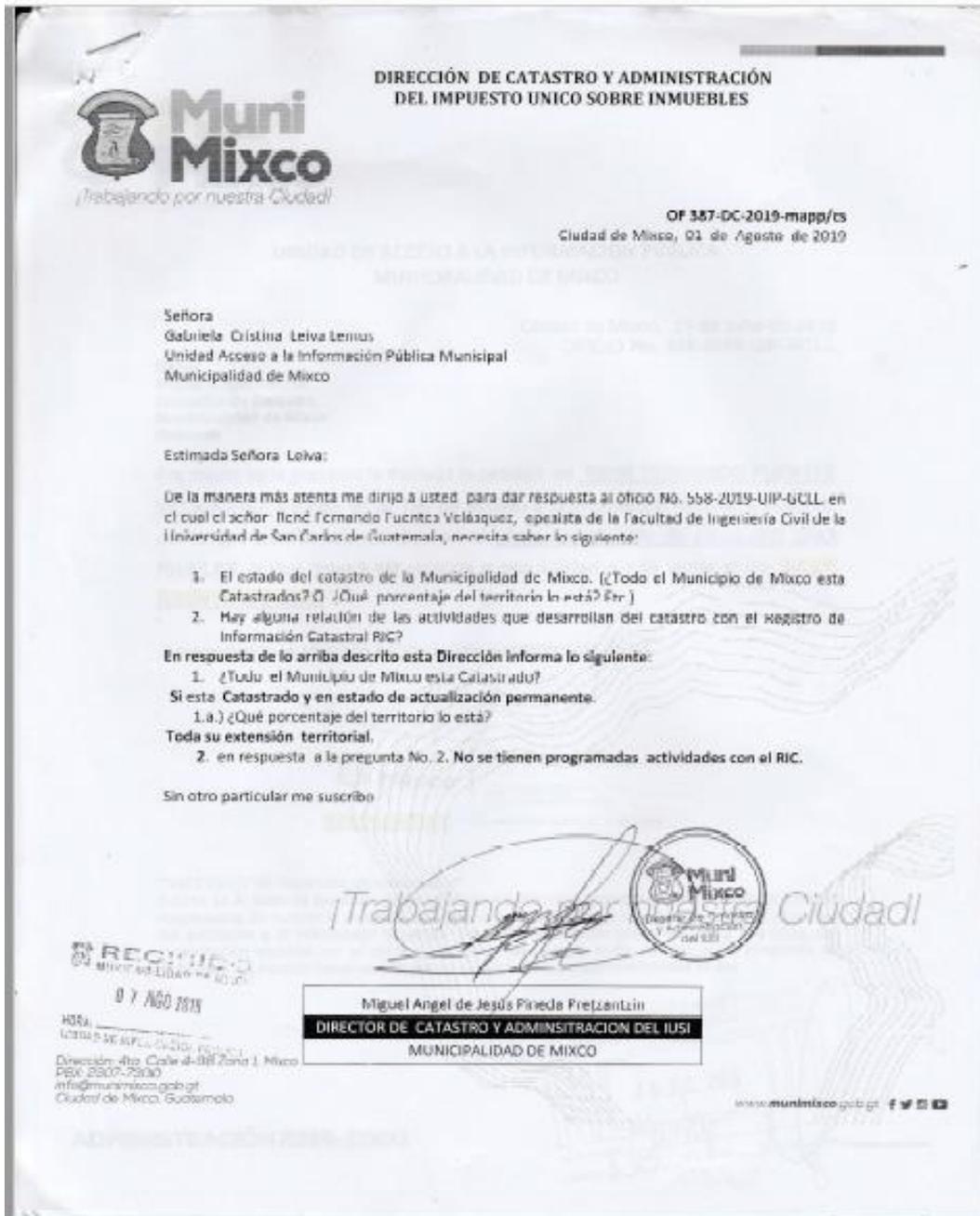
ANEXOS

Anexo 1. Información sobre el estado de catastro, Municipalidad de Guatemala



Fuente: Municipalidad de Guatemala.

Anexo 2. Información sobre el estado de catastro, Municipalidad de Mixco



Fuente: Municipalidad de Mixco.