

**Estudio Catastral de la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala y
finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala, en atención al
requerimiento MP001-2024-11051, solicitado por la Fiscalía
Municipal de Santa Catarina Pinula del Ministerio Público.**

1. Introducción

Con fecha 29 de mayo de 2024, la Fiscalía Municipal de Santa Catarina Pinula, solicita mediante el requerimiento MP001-2024-11051 se realice «la investigación registral y estudio técnico registral», así como la visita de campo a la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala y finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala; con el fin de establecer la ubicación exacta, linderos y mojones de las fincas arriba referidas, así como cualquier otro extremo que se considere de utilidad para la investigación.

Lo anterior será utilidad para atender la investigación realizada entorno al delito de usurpación que la entidad Maguher, Sociedad Anónima hizo contra personeros de la municipalidad de Santa Catarina Pinula.

Se hace la salvedad que el municipio de Santa Catarina Pinula, departamento Guatemala, aún no ha sido declarado zona catastrada, razón por la cual, los resultados podrían variar al finalizar el establecimiento catastral.

2. Objetivo

Realizar el estudio registral y el levantamiento topográfico de la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala y finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala, con el fin de determinar una posible sobreposición.

3. Actividades Realizadas

Se tuvo comunicación vía telefónica con la Auxiliar Fiscal I de la Fiscalía Municipal de Santa Catarina Pinula, para el traslado de la información documental y la coordinación de la visita de campo.

3.1. Descripción de la investigación registral

Se realizó la consulta a distancia de la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala y finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala, ante el Registro General de la Propiedad, cuya información se transcribe y resume en los anexos. Aunque la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala no es parte del requerimiento MP001-2024-11051, se agrega al presente informe la información catastral de la misma, debido a que es la finca matriz de la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala y finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala.

3.2. Descripción de la diligencia de campo

en jurisdicción del municipio de Santa Catarina Pinula. Constituido en el lugar citado: el personal de la Fiscalía Municipal de Santa Catarina Pinula y de la Dirección de Investigación Criminalística (ambas unidades del Ministerio Público), el señor Leonel Aguilar Salinas quien actúa en representación de la entidad Maguher, Sociedad Anónima (parte agraviada), los señores Estuardo Rafael Ortiz Samayoa (denunciado) y Milton Ali Tomás Martínez (ambos trabajadores de la municipalidad de Santa Catarina Pinula); y el personal del Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC- (ing. Fredy Anibal Aguilar Chay y el ing. Rolvin Alejandro Bolaños Navarajo).

La diligencia de campo inició con el levantamiento topográfico del área pretendida por la parte agraviada, la cual identifica como finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala. Luego de medir los mojones y linderos mostrados por el señor Leonel Aguilar Salinas resultó un polígono con área de 1,775.54 metros cuadrados.

Posteriormente se tomaron datos de los puntos y esquineros que los representantes de la municipalidad de Santa Catarina Pinula identifican como mojones referenciales del área que corresponde a la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala. Con esta información se dará ubicación al polígono de 29,386.03 metros cuadrados al que se hace referencia en el plano registral de la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala, propiedad actual de la municipalidad de Santa Catarina Pinula.

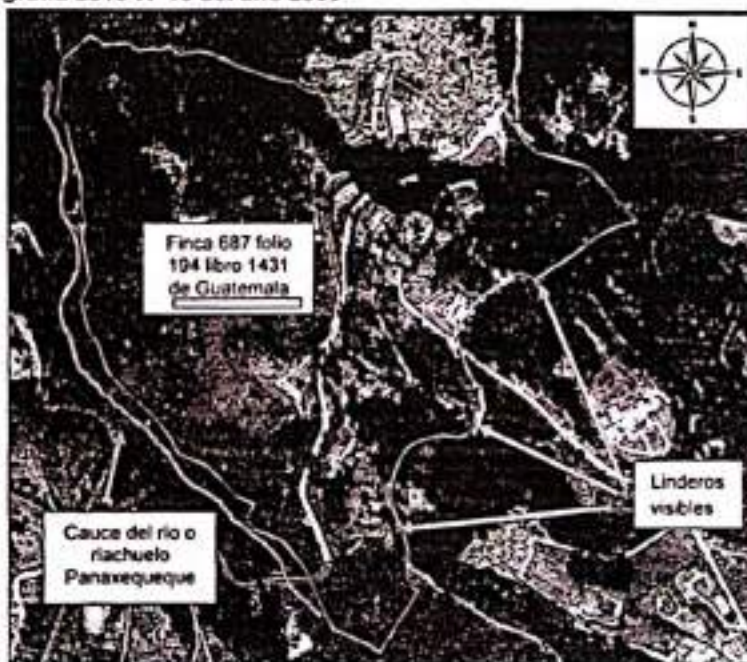
4. Análisis

La finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala, se originó como desmembración de la finca 2254 folio 247 libro 1322 de Guatemala con área de 40 hectáreas cuatro áreas y 43.31 centiáreas (400,443.31 metros cuadrados), inscrita el 03 de agosto de 1979 a favor Agropecuaria San Miguel Buena Vista, Sociedad Anónima. Esta finca presenta plano registral realizado por el ingeniero Víctor William Carroll Carazo en julio de 1979 (Ver anexo B). A la fecha, la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala posee 66 operaciones de desmembración, entre las que destacan (para el presente estudio) la desmembración número 01 que dio origen a la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala y la desmembración número 39 que dio origen a la finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala. La propiedad de la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala se encuentra actualmente a favor de la entidad Maguher, Sociedad Anónima (Ver anexo A).

La ubicación en gabinete de la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala, se hizo con base al curso del río o quebrada Benavente que confluye en la primera

Figura 01: Ubicación del polígono descrito en el plano registral de la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala sobre ortofotografía y cartografía digital

Ortofotografía 2519-IV-16 del año 2006



Hoja cartográfica carto50K_24 del año 2010



La finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala, se originó como desmembración de la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala el 21 de mayo de 1980, con una extensión de 29,386.03 metros cuadrados, inscrita a favor de Agropecuaria San Miguel Buena Vista, Sociedad Anónima. Esta finca cuenta con plano registral realizado por el ingeniero Victor William Carroll Carazo en abril de 1980 (Ver anexo D). Actualmente esta finca no posee desmembraciones y su propietario es la Municipalidad de Santa Catarina Pinula (ver anexo C).

Al realizar la digitalización del polígono con los datos consignados en el plano registral de la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala, se encontró una diferencia de área de 157.68 metros cuadrados respecto a lo que se indica en el plano registral, es decir, que existe una similitud de 99.5 %.

Durante la diligencia de campo los representantes de la municipalidad de Santa Catarina Pinula mostraron tres esquineros los cuales corresponden a los mojones identificados en el plano registral como «127-E, 127-F y 127-H» y un punto intermedio entre los esquineros identificados como «102 y 101» (ver plano registral en anexo D). Para la ubicación digital del polígono del plano registral se utilizó como pivote o eje el esquinero identificado por los representantes de la municipalidad como punto 127-F cuyas coordenadas en proyección GTM resultaron como (X) 500924.017 m, (Y) 1609510.811; al realizar dicha operación resultó una variación entre las distancias de los puntos medidos y los descritos en el plano registral, es decir, entre el esquinero 127-E del polígono registral y el punto tomado en campo (punto15) existe una separación de 1.87 metros y entre el esquinero 127-H del polígono registral y el punto tomado en campo (punto14) existe una separación de 4.79 metros. La línea que del plano registral va del punto 102 y 101 quedó a 3.48 metros del punto tomado en campo (punto17).

En el ejercicio de ubicación digital realizado por el RIC, se muestra que el área identificada por la municipalidad de Santa Catarina Pinula como finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala queda 99.7 % dentro del ámbito espacial de la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala (finca matriz). El resto es una sección de 109.07 metros cuadrados que quedan fuera por el lado norte de la finca matriz (Ver anexo H).

Las coordenadas en sistema GTM de los esquineros mostrados por los representantes de la municipalidad de Santa Catarina Pinula son:

- Punto14: (X) 500887.253 m, (Y) 1609387.838 m

Se hace la observación que tanto en el plano registral de la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala (finca matriz) y en el plano de la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala, se encuentra representado el camino que conduce a Boca del Monte, el cual aparece trazado sobre la estación identificada en ambos planos como número 54 (Ver anexos B y D). En la ubicación realizada por el RIC con los puntos de referencia tomados en campo (ver figura 02 y anexo H) y utilizando los mismos datos (derroteros y áreas) consignados en sus respectivos planos registrales, dicho camino se encuentra entre los esquineros del polígono identificados en los planos registrales como estaciones 101 y 103.

Figura 02: Ubicación de la finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala, de acuerdo a los esquineros reconocidos por la municipalidad de Santa Catarina Pinula



La finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala, se originó como desmembración de la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala el 20 de junio de 1994, con una extensión de 1,797.24 metros cuadrados, inscrita a favor Agropecuaria San Miguel Buena Vista, Sociedad Anónima. Esta finca cuenta con plano registral (Ver anexo E). Actualmente esta finca no posee desmembraciones y su propietario es la entidad Maguher, Sociedad Anónima (ver anexo F).

El levantamiento topográfico del área que el señor Leonel Aguilar Salinas (representante de Maguher, Sociedad Anónima) identifica como finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala, dio como resultado un polígono de 11 puntos o esquineros, con una extensión de 1,775.54 metros cuadrados. Al comparar esta área con la que se describe en la primera inscripción de dominio de la finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala (1,797.24 metros cuadrados), resulta que el área en campo es 21.70 metros cuadrados menor al área registral.

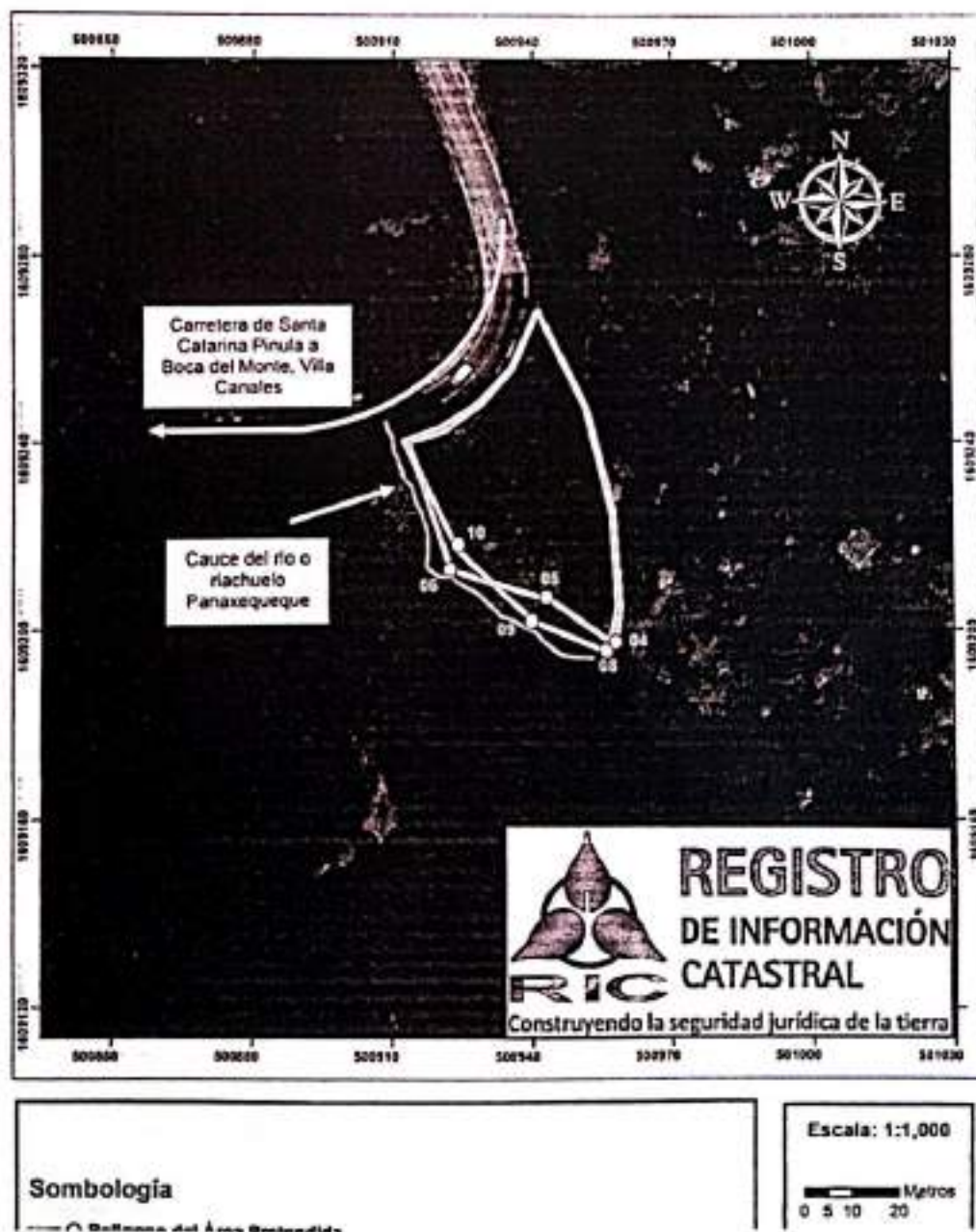
Al realizar la ubicación del área que los denunciantes identifican como finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala y establecer su posición con relación a la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala (finca matriz), resultó que el área pretendida por los denunciantes se encuentra 96.63 % dentro del ámbito espacial de la finca matriz, el resto, una fracción de 59.83 metros cuadrados, se encuentra fuera por el lado sur de la finca matriz (ver anexo H).

Tal como se muestra en la siguiente figura 03, al comparar la forma del polígono registral con el polígono que resultó del levantamiento topográfico, se encontró que existe variación en cuanto a la ubicación de los puntos identificados en el plano registral como estaciones «08, 09 y 10»; la estación 8 se encuentra a 1.16 del punto levantado en campo (04), la estación 09 se encuentra a 5.32 metros del punto levantado en campo (05) y la estación 10 se encuentra a 4.80 metros del punto levantado en campo (06).

Durante el levantamiento topográfico, se observó la existencia de los elementos físicos que se indican en el plano registral de la finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala, es decir, se encontró al noroccidente del polígono medido, la carretera que conduce de Santa Catarina Pinula a la aldea Boca del Monte del municipio de Villa Canales; al nororiente, un corte de tierra tipo talud y al sur occidente, el cauce del riachuelo Panaxequeque.

Las coordenadas en el sistema GTM del punto de referencia (00) del plano de estudio catastral del área pretendida por la entidad Maguher, Sociedad Anónima son (X) 500941.935 m, (Y) 1609266.194 m (Ver anexo G).

Figura 03: Comparación del polígono del plano registral y el polígono medido del área que la entidad Maguher, Sociedad Anónima identifica como finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala.



5. Conclusiones

Se determinó que el área pretendida por la municipalidad de Santa Catarina Pinula identificada como finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala y el área pretendida por la entidad Maguher, Sociedad Anónima que identificada como finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala, se encuentran dentro del ámbito espacial de lo que fue el área original de la finca 687 folio 194 libro 1431 de Guatemala.

De acuerdo a las fechas de inscripción de las fincas involucradas en el litigio, se determinó que el área que la entidad Maguher, Sociedad Anónima identifica como finca 93 folio 93 libro 2571 de Guatemala, se sobrepone al área que la municipalidad de Santa Catarina Pinula reconoce como finca 66 folio 74 libro 1476 de Guatemala.



 Ing. Kelvin Alejandro Bolaños Rivera
Analista Profesional de Revisión
de Estudios Catastrales
Registro de Información Catastral de Guatemala

Vo. Bo.



 Ing. Hector Alfredo Oliva Morales
Profesional de Análisis Catastral
Registro de Información Catastral de Guatemala