



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



Dirección General de Investigación

INFORME FINAL

**TIERRAS EJIDALES EN LA CIUDAD DE GUATEMALA:
LEGISLACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS
ASENTAMIENTOS
PRECARIOS
(PROYECTO DE RÁPIDA EJECUCIÓN)**

Elaborado por:
ING. CARLOS HUGO RODAS M.

Guatemala, Noviembre del 2008.

ÍNDICE

ÍNDICE	1
1. INTRODUCCIÓN	2
2. LOS EJIDOS, FORMACIÓN Y USO	4
3. ETAPAS DEL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA	6
4. PROCESO HISTÓRICO DE LA ENAJENACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES	9
5. UBICACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES EN EL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA	14
5.1 Plano No. 1: Plano de ejidos de Guatemala	14
5.2 Plano No. 2: Superposición del plano de ejidos sobre el plano de la Ciudad de Guatemala del año 2001	16
5.3 Plano No. 3: Los territorios ejidales sobrepuestos en el plano del Municipio de Guatemala	17
5.4 Plano No. 4: Plano de los territorios ejidales en el plano del departamento de Guatemala	17
6. LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS DE LA CIUDAD DE GUATEMALA EN LOS TERRITORIOS EJIDALES	22
7. PROBLEMÁTICA DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN TIERRAS EJIDALES	24
8. MARCO JURÍDICO PARA LA LEGALIZACIÓN DE LA TIERRA EJIDAL OCUPADA POR ASENTAMIENTOS PRECARIOS	27
BIBLIOGRAFÍA	31

1. INTRODUCCIÓN

Todo trabajo de ejecución científica, en lo general se divide en dos partes; el concepto y la dimensión. En cuanto al presente proyecto de investigación, el concepto obedece a la escasa e ineficiente conceptualización de la problemática de los asentamientos precarios en Guatemala, así este proyecto de investigación, es un pequeño esfuerzo por conceptualizar la situación, principalmente jurídica, que padecen hoy en Guatemala los asentamientos precarios.

En lo que respecta a lo conceptual se abordan los siguientes subtemas: ¿qué son los ejidos? ¿Cómo se constituyen? ¿Para qué se establecen? Otros apartados descritos son: etapas del crecimiento urbano en la Ciudad de Guatemala, proceso histórico de la enajenación de los ejidos y la legislación puesta en vigor sobre los ejidos, en el período 1775 al 2004.

En lo dimensional, se tiene abundante información, incluso cartográfica; los subtemas tratados son: el área urbana definida como tierras ejidales; localización de los asentamientos precarios sobre el área territorial de ejidos, caracterización de los asentamientos precarios en tierras ejidales.

La interrelación de lo conceptual, con lo dimensional nos permite obtener los siguientes resultados: Los lineamientos generales de un anteproyecto de ley para la legalización de los asentamientos precarios en tierras ejidales; la priorización de la problemática que afecta el proceso de legalización; la legislación en vigor aplicable, el estudio de los anteriores subtemas, lleva

implícito las recomendaciones y conclusiones del presente proyecto de investigación.

Finalmente en esta introducción, aclaramos que las tierras ejidales, sus áreas y ubicación, corresponden únicamente a las establecidas para la fundación de la nueva ciudad de Guatemala, en el valle de la Virgen en 1775, documentadas históricamente, definiendo posteriormente el municipio de Guatemala. No incluye los territorios ejidales de los municipios circunvecinos de la ciudad de Guatemala y que conforman el área metropolitana de Guatemala; los cuales fueron creados a partir de la leyes nuevas o de Barcelona en 1542, indicando la creación de ejidos, para la formación de los pueblos de Indios, así fueron definidos los municipios de Mixco, Chinautla, San Pedro Pinula, Amatitlán y Santa Catarina Pinula y otros municipios del departamento de Guatemala, por ello es recomendable hacer el estudio de los ejidos de los municipios del área metropolitana de Guatemala y evitar en algo el despojo de la tierra que viene produciéndose desde muy antiguo y mejorar las condiciones de tenencia de la tierra para el sector popular y darle solución en cuanto a la tierra para la vivienda de interés social.

2. LOS EJIDOS, FORMACIÓN Y USO

Desde principios de la colonia, se establecían tierras ejidales, para la fundación de ciudades, villas y pueblos de indios. Las ciudades y las villas eran tierras para ser repartidas y dadas en propiedad privada a españoles peninsulares (conquistadores y colonos nacidos en España), los pueblos de indios eran tierras dadas a comunidades indígenas, sin título de propiedad, empleadas para el cultivo de alimentos y el pago de tributos.

El establecimiento de ejidos eran solicitados directamente a la corona, a partir del reinado de Felipe II (1556 a 1598) por medio del consejo de indias solicitud hecha, por el gobierno colonial, en el caso del Reino de Guatemala por la Capitanía General y autorizado por medio de cédula real. La Capitanía General en base a la cédula real transfería en propiedad al Ayuntamiento de la ciudad por fundarse o en fundación o los cabildos en caso de pueblos de indios y ciudades secundarias, las tierras de ejidos previamente establecidas como tales, eran transferibles.

Los ayuntamientos repartían la tierra en solares a los españoles peninsulares. Cuando la tierra ya había sido repartida para haciendas y debía allí fundarse una ciudad, la corona autorizaba al gobierno colonial comprar las haciendas y crear terrenos ejidales, para luego cederlas a los ayuntamientos.

Las tierras ejidales y su extensión era establecida con suficiente área no sólo para cubrir el espacio necesario para la vivienda (de los colonos), los servicios públicos y su edificación, también para el futuro crecimiento de la ciudad, para el pasto del ganado (potreros) y la recreación de sus habitantes, dado lo extenso de los ejidos, en propiedad de los

ayuntamientos, generó negocios de tierra, favoreciendo a la oligarquía quienes dominaban al gobierno de la ciudad a través del ayuntamiento donde se efectuaban las transferencias de la propiedad de la tierra.

Las tierras ejidales para la fundación de la nueva ciudad de Guatemala, fueron solicitadas por la Capitanía General en 1773 durante el reinado de Carlos III, quien ordenó la formal traslación de la ciudad de Santiago, entre el 12 al 16 de enero de 1774, al Valle de la Virgen. La resolución se operó el 21 de julio de 1775, recibándose la Cédula Real en septiembre 1775.

El valle de la Virgen, tenía una extensión de 350 caballerías, aproximadamente 156.70 kilómetros cuadrados, en el mismo año de 1775, la Capitanía General traslado al Ayuntamiento de la Nueva Ciudad de Guatemala, las tierras compradas a los hacendados del Valle de la Virgen. Incluyendo las tierras del Valle de la Culebra, estas fueron entregadas al Ayuntamiento antes de 1775, en segunda efectuada en el año 1800, se trasladaron los ejidos centrales del Valle de la Virgen en esta ocasión se anotaron 200 caballerías, el resto de 150 caballerías eran los ejidos localizados en el Valle de la Culebra, como ya se dijo, trasladados al Ayuntamiento previamente para permitir la construcción del acueducto de Pinula, el cual proporcionó agua limpia a la ciudad por 100 años. La Corona Española, por medio del Consejo de Indias extendía una Cédula Real, autorizando el establecimiento de ejidos; el Ayuntamiento registraba dicha autorización en libros denominados: Censo Enfitéutico o Inventario Enfitéutico, pues enfiteuta, era el colono, tal como era nombrado en el Imperio Romano.

Los libros mencionados eran elaborados por el Escribano de Gobierno del Ayuntamiento, en el caso del traslado de los ejidos del Valle de la Virgen

anotados en el libro de censos enfitéuticos de la Capitanía General del Reino de Guatemala, libro de referencia clasificado en el Archivo General de Centroamérica como: Signatura A1 2.12; Legajo 2, 349; Años 1800-1803; Expediente 17,705. En este libro (documento histórico) de 36 folios, se anotaron una serie de ventas de ejidos, denominadas Solares a particulares (criollos ricos), también se anota el área territorial de los ejidos (200 caballerías), trasladadas al ayuntamiento para la fundación de la Nueva Ciudad de Guatemala, sus límites y linderos lo cual coincide con el plano elaborado en 1775 por el Capitán del Ejército Español Antonio Marin. Los solares transferidos a los miembros del Ayuntamiento y a la oligarquía del Valle de Guatemala, eran de 4 a 6 caballerías de área, lo que les permitió fraccionar la tierra y venderla a otros miembros de la oligarquía o al propio ayuntamiento haciéndose de riquezas por medio de la tierra ejidal vendida.

3. ETAPAS DEL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

Tres son las etapas de crecimiento urbano de la ciudad de Guatemala, fundada en 1776, hasta nuestros días. La primera determinada fundamentalmente por la transferencia y enajenación de las tierras ejidales, el repartimiento de solares se hacía a través del Consejo de Ejidos, dirigido por el Juez de ejidos y bajo la estricta tutela de los miembros del Ayuntamiento, sólo los criollos y los mestizos ricos podían solicitar y optar a solares, los mestizos y los indígenas estaban excluidos de la tierra de ejidos.

Los solares de 6 caballerías, se fueron reduciendo hasta un cuarto de caballería, así creció la ciudad de Guatemala, hasta el año 1871, año del

triunfo de la revuelta liberal, iniciándose una segunda etapa de crecimiento, caracterizada por el control y reparto de los ejidos, concentrados tales poderes en el Presidente de la República, se ubicaron dentro de los ejidos lotificaciones de lotes con áreas pequeñas, así nació el Cantón Barrios o el Cantón Barrillas, dados a los corrílegionarios y amigos de estos presidentes, posteriormente los siguientes presidentes: Reyna Barrios, Orellana y Ubico, emplearon los ejidos para dotar a la Ciudad de Infraestructura, se construyó la Avenida de La Reforma, El Hospicio, El Parque la Aurora y otras edificaciones. La segunda etapa termina con el último gobierno de los presidentes cafetaleros en 1944 con el General Jorge Ubico.

Durante el gobierno de Estrada Cabrera (1898-1918), explícitamente se vendieron lotes de las tierras ejidales a cooperativas de vivienda (Ley de Cooperativas 1903) a mitad de precio. Después de 1945, ya no existían tierras ejidales lotificadas, la mayoría de ejidos se habían privatizado y comienzan a surgir las lotificaciones fantasmas o ilegales, sin dotación de agua potable y drenajes.

Por lo anotado anteriormente, la tercera etapa de crecimiento urbano, se inicia en 1945, hasta nuestros días, caracterizada por la ocupación “ilegal” de la tierra por sectores de población pobre, quienes sin recursos invadieron tierras principalmente de origen ejidal, de allí, su permanencia sin desalojo, hasta nuestros días y de la aparición de los asentamientos precarios, de existencia por muchas décadas.

El resto de tierras ejidales se sumieron en el mayor de los secretos urbanos en Guatemala, quedando a merced de grupos económicos de grandes ingresos y funcionarios y gobernantes corruptos, quienes a través de

gestiones impunes y del tráfico de influencias se hicieron propietarios de tierras ejidales, en detrimento de la población de muy escasos recursos.

Otro elemento, de esta tercera etapa de crecimiento, es la construcción de vivienda de interés social, para darle solución a este tipo de vivienda. Al principio (1945) se emplearon terrenos ejidales, las colonias Labor en la zona 5, o sobre fincas propiedad del Estado, como los proyectos 4-4; 4-10, en la zona 6, Colonia Bethania y la Verbena, ambas en la zona 7.

Después de 1954, ya sin la influencia de los gobiernos de la Revolución del 20 de octubre, a pesar de ello en la década de los años 60, se construyeron viviendas sociales en terrenos ejidales, como la Colonia El Maestro y Tecún Uman en la zona 15 o sobre fincas nacionales. Después de 1964, la vivienda social se construyó sobre terrenos comprados en el mercado privado de la tierra.

En esta época de 1964 a 1980, se construyeron casi 25,000 viviendas sociales en la Ciudad de Guatemala, terrenos privados comprados por el INVI y BANVI (Instituto Nacional de la Vivienda y Banco Nacional de la Vivienda), quedando terrenos (restantes) considerados como áreas verdes o zonas de reforestación, áreas que fueron ocupadas por grandes grupos de población pobre sin vivienda, incluso después del terremoto de 1976, se ocuparon por este mismo sector popular, terrenos propiedad del BANVI, destinados a futuros proyectos de vivienda de interés social. Así de esta manera, se fue conformando, el principal problema urbano no sólo de la ciudad de Guatemala, sino de todas las ciudades Latinoamericanas de importancia, los asentamientos precarios. El objeto de este subtema, es poner en primer plano del crecimiento de la ciudad de Guatemala, la

importancia que tienen y tendrán las tierras ejidales en el futuro de las ciudades y en el acceso a la tierra por los sectores populares.

4. PROCESO HISTÓRICO DE LA ENAJENACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES

Como se ha venido reiterando, la situación jurídica y legal de la tierra ejidal, se mantiene en el más absoluto secreto a partir de 1873 hasta nuestros días. Recordemos que durante toda la época colonial, la tierra urbana (ejidos) fue celosamente registrada en Libros, cuando se forma el Registro General de Inmuebles en 1873, se ordena de inmediato la inscripción de la propiedad de tierras, anotadas en los libros de censos o inventarios enfitéuticos de origen ejidal.

A partir de la fecha indicada (1873), los ejidos pasaron a control directo del Presidente de la República y se inició una serie de acciones ilegales para ocultar todo lo relativo a la ubicación y venta de los ejidos, tal enajenación se desarrolló por muchas décadas (1873-1944), el Presidente Justo Rufino Barrios, fue quién más utilizó los ejidos para la venta de la tierra, convirtiéndose en el prestamista de dinero sobre la tierra en la ciudad de Guatemala y en la enajenación de esta, el cargo le permitió llevar a cabo muchos negocios afectando seriamente las áreas de tierras disponibles; por lo dicho en esta época las tierras ejidales se redujeron considerablemente, manteniendo en secreto todo lo negativo de las negociaciones, registro y cartografía correspondiente y todo lo relativo a la enajenación de ejidos. En toda la época mencionada las leyes y acuerdos legales no hicieron referencia a los ejidos, manteniendo como política de Estado, la secretividad sobre estas tierras, y con el castigo y despido de todo funcionario medio o bajo que diera información sobre las negociaciones.

A pesar de la ambigüedad y confusa situación jurídica de los ejidos, el Presidente Manuel Estrada Cabrera promulgo la ley de Cooperativas de Vivienda (1903, Decreto No. 630), en donde se establece que las tierras necesarias para este sector social, sólo tendría una fuente, los ejidos (artículo 16) constituidos para la fundación de Guatemala, así se otorgaron terrenos para vivienda cooperativa, en las zonas 1, 2 y 3; favoreciendo fundamentalmente a la clase media alta, que emergía en esta época.

Lamentablemente durante el terremoto del año 1917-18, el edificio del Palacio de Gobierno donde se encontraban los archivos del Ayuntamiento de la Nueva Ciudad de Guatemala, incluso los del Ayuntamiento de la Antigua Ciudad de Santiago, la mayoría de estos libros donde estaban anotadas las propiedades de origen ejidal se perdieron por deterioro, puesto que pasaron en la intemperie, los meses de Julio y Agosto de 1917, los meses más lluviosos. Lo poco rescatado se archivo nuevamente y son los que actualmente se encuentran en el Archivo General de Centroamérica.

Durante el gobierno del Dr. Juan José Arévalo, se vuelve a considerar las tierras ejidales. Se promulga una nueva ley de cooperativas, en el decreto No. 146 de fecha 1 de agosto de 1945, cuyo motivo principal era: "Apoyar la formación de empresas cooperativas... para la explotación colectiva de inmuebles rústicos de la Nación y de Tierras Ejidales y Comunales". En este mismo año (1945) se decreta la ley de creación del departamento de Fomento Cooperativo, con el fin de solicitar ante las municipalidades tierras ejidales, como se establece en el capítulo V, Artículo 13, Inciso b. "Gestionar y obtener del Gobierno de la República, de los Municipios o de las entidades oficiales, el dominio útil de inmuebles del estado y tierras ejidales o comunales". Congruentemente con las leyes anteriores, fue la

consideración de las tierras ejidales en la constitución política de la República de 1945, la cual establecía la transferencia de tierras ejidales para su uso en la agricultura, protegiendo este tipo de tierras y evitar su subdivisión y crea la imposibilidad que lleguen a manos de personas con suficientes medios económicos.

El segundo gobierno de la revolución del 20 de octubre, del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán (1951-1954), confirmó y mantuvo los mismos preceptos jurídicos y legales del anterior gobierno y de la Constitución Política de 1945, al decretar la Ley de Reforma Agraria, Decreto 900. Las tierras ejidales, mantuvieron su función de tierras protegidas, destinadas para la agricultura, cedidas en propiedad colectiva, para asociaciones campesinas y cooperativas.

Estos preceptos legales, también se irradiaron hacia la Municipalidad de Guatemala, en tiempos del Alcalde Manuel Galich, quién destino las tierras ejidales para constituir un cinturón arbolado alrededor del área urbana de la Ciudad de Guatemala, se definieron las tierras ejidales del oriente de la ciudad, para este propósito, se tuvieron reuniones con los alcaldes de los municipios circundantes, algunos alcaldes se opusieron, pero otros argumentaron impedimentos legales, muy pocos de éstos últimos municipios gestionaron la inscripción de tierras ejidales a favor municipal, algunos lo lograron, pero el Programa no llego a realizarse.

La caída del segundo Gobierno de la Revolución de octubre, del Coronel Jacobo Arbenz y la entrada de la contrarrevolución (julio de 1954), hizo colapsar todo el andamiaje legal construido por la revolución. Se anuló la constitución de 1945 y se impuso otra constitución, la de 1956, que remarca la propiedad privada sobre la tierra, se anuló también la ley de reforma

agraria, sustituida por la ley de transformación agraria, la cual retorna la tierra confiscada legalmente a sus anteriores propietarios. Así a toda ley social, se antepuso otra individual, en muchos casos injustas y retorcidas.

Si consideramos las leyes como elemento ideológico; la Contrarrevolución borro del léxico jurídico el término de ejidos; al hacer leyes que omitieron o algo peor, no reconocieron las tierras ejidales, por el contrario transformaron estas en tierras no inscritas a favor de ningún ente social o particular. Las constituciones y las leyes ordinarias, incluso las leyes constitucionales de 1956 hasta 1985 (año de la última constitución en vigor) sólo reconocen dos tipos de propiedad de la tierra, la privada, con sus variantes de tierra de propiedad individual y privada, y la tierra en posesión factible de privatizarse. La segunda, la propiedad pública, también con dos variantes, la tierra inscrita en el registro de la propiedad inmueble como propiedad de la nación o el Estado de Guatemala y la tierra no registrada ni a favor del Estado o persona individual. Ambos tipos de propiedad pública son factibles de ser privatizadas, para ello desde la constitución de 1956 no se reconoce la propiedad colectiva, ni la existencia de tierras ejidales. Todos los preceptos de las constituciones repetitivamente establecen, que por medio de la ley específica se venderán las tierras propiedad del Estado o de la nación, incluso sino estuviesen ocupadas y la ley de titulación supletoria es específica para transferir en propiedad exclusivamente la tierra no inscrita a favor de algún ente privado o público, en los procesos de legalización no se incluyeron las tierras públicas a nombre o adscritas a ministerios o instituciones autónomas o semi-autónomas. En los siguientes años las leyes para transferencia de tierras del Estado se hicieron cada vez más restrictivas bajo este condicionamiento, se promulgo la Ley No. 84-2002, de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto banco nacional de la vivienda para familias pobres

en asentamientos precarios, fue la primera ley que daba una perspectiva de acceso a la tierra en los asentamientos precarios, con limitaciones por el tiempo de vigor, tan sólo 3 años y pocos asentamientos lograron su legalización y escrituración de lotes.

A la ley 84-2002, la sustituyo el Decreto Ley No. 25-2004, con igual fin y en vigor por 3 años, la última de estas leyes es la Ley No. 27-2007, la cual incorpora la obligación de las municipalidades, instituciones autónomas y semi-autónomas del Estado en Legalizar las tierras ocupadas por asentamientos precarios, fenece en diciembre del año 2010.

Todas estas leyes no son aplicables a los asentamientos precarios en tierras con antecedentes históricos de haber sido tierras ejidales. En el año 2005, fue promulgada la Ley de Registro de Información Catastral, Decreto no. 41-2005, ley extensa de más de 16 folios, aunque da alternativas jurídicas para legalizar cualquier asentamiento precario en tierras no registradas a favor de persona alguna o del Estado, su aplicación resulta a largo plazo, justificada en los Acuerdos de Paz, lo que la vuelve una Ley positiva, de carácter general y de interés público.

Hasta aquí el recorrido de las leyes que referencian, explicita o tácitamente, las tierras ejidales, permitiendo definir y priorizar la problemática que afecta el proceso de legalización de los Asentamientos Precarios en tierras ejidales y proponer los lineamientos generales de un anteproyecto de Ley para la legalización de los asentamientos precarios en tierras ejidales, el primer subtema anterior considerado como las conclusiones y el segundo como la recomendación de este proyecto de investigación.

5. UBICACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES EN EL ESPACIO URBANO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

Con este subtema y el siguiente, se aborda la dimensión de las tierras ejidales dentro del área urbana de la ciudad de Guatemala, para ello nos auxiliaremos de la cartografía, fundamental para el efecto, en este sentido se presentan cuatro planos, los cuales se describen uno a uno, de la siguiente manera.

5.1 Plano No. 1: Plano de ejidos de Guatemala

Este plano, fue elaborado, durante el año de 1761 por orden del propio ayuntamiento, el cual con anterioridad a los terremotos de Santa Marta de 1773, que destruyeron la ciudad de Santiago, ya había decidido trasladar a otro sitio la ciudad, por dos razones ya conocidas públicamente, una por la constante reiteración de terremotos en el Valle de Panchoy, según Domingo Juaros, en sus Crónicas registra terremotos que afectaron la ciudad de Santiago (fundada en 1542), en los años: 1565, 1577, 1585, 1590, 1607, 1651, 1663, 1666, 1669, 1689 y 1717, éste último uno de los más violentos. La otra razón fue las pocas áreas existentes, en esa época, de tierras para la expansión de la ciudad; en 1773 la ciudad de Santiago, tenía aproximadamente 2800 viviendas y una población de 25,000 habitantes. Ya había rebasado los límites del pequeño Valle, como fue una decisión tomada por la oligarquía dentro del Ayuntamiento el sitio de traslado, no era conocido.

El gobierno colonial, pago el levantamiento de agrimensura de las labores o haciendas ubicadas en el Valle de la Virgen; el trabajo de agrimensura fue efectuado por el Capitán Antonio Marin, quién además se encargo de negociar con los hacendados el precio de estas. Otros atribuyen al Maestro Bernardo Ramírez su desarrollo. Entrando a una descripción específica, el plano de referencia, presenta 13 labores (Haciendas) con su respectiva área, para facilitar la compra, las cuales suman 200,243 caballerías, unas 12, 815 manzanas, es decir 89.55 kilómetros cuadrados equivalente a 89.55 millones de metros cuadrados. El plano es una copia del original, dado en custodia a uno de los miembros del ayuntamiento, recordando, que los planos no se archivan en esta época, pues constituían un medio de hacerse de dinero, al vender copias o información sobre la planimetría de la tierra.

Además de los polígonos de las haciendas (labores), el plano contiene una serie de accidentes geográficos de aquí su categoría de plano Cartográfico. También señala la ubicación de rancherías, con sus nombres. Estas rancherías eran reservaciones de nativos Poquoman, quienes fueron dados a los hacendados por encomienda (esclavitud), para el trabajo agrícola. Estas rancherías de indígenas Poquoman fueron desalojadas al decidirse el traslado de la Ciudad de Santiago, con la promesa de tierra fuera del valle, lo cual nunca se cumplió. El pueblo Poquoman se desintegro en los primeros 150 años de la ciudad. Los últimos hombres y mujeres Poquoman, deambulaban por la ciudad como indigentes, convirtiendo el drama del pueblo Poquoman, como un martirio, que ha futuro debe documentarse.

5.2 Plano No. 2: Superposición del plano de ejidos sobre el plano de la Ciudad de Guatemala, del año 2001.

Se trazo el perímetro de las haciendas compradas por el Gobierno Colonial y traspasadas al Ayuntamiento y los accidentes geográficos, a la escala del último plano urbano de la ciudad de Guatemala, específicamente del año 2001. Con dos accidentes topográficos es suficiente para interpolar ambos planos a igual escala, se utilizó como referencia, el río Pinula y el inicio del riachuelo del ojo de agua.

El plano presenta las manchas urbanizadas de la ciudad hasta el año 2001, remarcando las que están dentro del polígono de los ejidos del año 1775, el cual se ha delineado en color rojo, puede apreciarse a primera vista que el área de ejidos constituye aproximadamente el 50% del área urbana del año 2001, por ello las tierras ejidales lograron contener con suficiencia el crecimiento urbano hasta el año 1950. El plano también presenta el área de los ejidos establecidos antes de 1775, conocidos como los del Valle de la Culebra, que incluye la línea del acueducto de Pinula, este trazo es de carácter preliminar (sujeto a discusión). Aquí se respetan los llamados ejidos de Pinula, que cubrían el valle de la Culebra, y que fueron establecidos para la construcción del acueducto iniciado en 1773 y concluido en 1781, por ello el perímetro de las tierras ejidales penetran en el municipio de Santa Catarina Pinula. Además con el nuevo trazo se logra conformar un área total de territorios ejidales de 350 caballerías, con ello se cubre el 60% del área urbana de la actual ciudad de Guatemala, aumentando el tiempo de urbanización de la ciudad, hasta el año 1960.

5.3 Plano No. 3: Los territorios ejidales sobrepuestos en el plano del Municipio de Guatemala.

Para seguir, dimensionando los territorios ejidales y se visualice de mejor manera su considerable extensión se colocó el Polígono de la totalidad de los ejidos sumando los correspondientes al Valle de la Culebra, se logra apreciar que las tierras ejidales cubren aproximadamente el 40% del territorio municipal.

5.4 Plano No. 4: PLANO DE LOS TERRITORIOS EJIDALES EN EL PLANO DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.

Para evidenciar de manera general, los territorios ejidales, estos se sobrepusieron sobre el plano del departamento de Guatemala con sus divisiones municipales, además sobre este mismo plano (Plano No. 4), se definen los territorios dominados por los pueblos Kackchikel y Poquoman que ya para el año de fundación de la nueva ciudad de Guatemala, los Kackchikeles habían huido hacia las montañas y abandonado casi todo el valle de Guatemala, todas las planicies de la cúspide Sierra Madre y los Poquoman reducidos en esclavitud, en las haciendas en el valle de la Virgen, esta situación se desarrollo exactamente en año 1540, en el período del Gobernador o Capitán General, Don Pedro de Alvarado.

Plano No. 1

**PROYECTO: TIERRAS EJIDALES EN LA
CIUDAD DE GUATEMALA: LEGISLACIÓN Y
MEJORAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS
PRECARIOS –PROYECTO DE RÁPIDA
EJECUCIÓN-**

-OCTUBRE 2008-

18pp.

Plano No. 2

**PROYECTO: TIERRAS EJIDALES EN
LA CIUDAD DE GUATEMALA:
LEGISLACIÓN Y MEJORAMIENTO DE
LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS
-PROYECTO DE RÁPIDA EJECUCIÓN-
-OCTUBRE 2008-
19pp.**

Plano No. 3
PROYECTO: TIERRAS EJIDALES EN
LA CIUDAD DE GUATEMALA:
LEGISLACIÓN Y MEJORAMIENTO DE
LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS –
PROYECTO DE RÁPIDA EJECUCIÓN-
-OCTUBRE 2008- 20pp.

Plano No. 4

**PROYECTO: TIERRAS EJIDALES EN LA
CIUDAD DE GUATEMALA: LEGISLACIÓN Y
MEJORAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS
PRECARIOS –PROYECTO DE RÁPIDA
EJECUCIÓN-**

-OCTUBRE 2008-

21pp.

6. LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS DE LA CIUDAD DE GUATEMALA EN LOS TERRITORIOS EJIDALES

En un plano urbano de la ciudad de Guatemala y señalando el perímetro de las tierras ejidales del total de los ejidos (Plano No. 5) establecidos para la fundación de la Nueva Ciudad de Guatemala (1776). Sobre el área así definida se localizan los asentamientos precarios referenciados en el planteamiento del proyecto, siendo estos: Canalitos, Sabana Arriba, las Vacas y el Tuerto; asentamientos caracterizados por una situación jurídica de “ilegalidad” desde la ocupación de la tierra, hace más de muchas décadas (1930-2007), y cuyos procesos de escrituración de la tierra, se encuentran congelado y obstruido ante la falta de una alternativa legal, impidiendo el desarrollo social de estas familias y el mejoramiento de la vivienda y de las condiciones de vida. Si bien, los asentamientos precarios anotados constituyen el 55% de los que en igual situación legal se encuentran, existen muchas otras comunidades urbanas jurídicamente irregulares, el hecho de definir el área total de ejidos en los ámbitos de la actual ciudad de Guatemala, crea una solución para su legalización, al definir una alternativa jurídica, que por extensión del derecho, deben atenderse de igual manera en los asentamientos precarios no mencionados explícitamente en este proyecto de investigación.

Bajo esta misma situación legal se encuentran todas las familias que se asientan en los barrancos de lado occidental de la ciudad, en la zona 3, zona 2 y todos los barrancos de la zona 1, zona 5 y algunos de la zona 6, siempre haciendo la aclaración de encontrarse dentro del territorio ejidal, aquí definido. Incluso, otros más de los asentamientos precarios “ilegales” en las zonas urbanas dentro de los límites de los ejidos, de otros municipios del departamento de Guatemala.

Plano No. 5

**PROYECTO: TIERRAS EJIDALES EN
LA CIUDAD DE GUATEMALA:
LEGISLACIÓN Y MEJORAMIENTO DE
LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS –
PROYECTO DE RÁPIDA EJECUCIÓN-**

-OCTUBRE 2008-

23pp.

7. PROBLEMÁTICA DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN TIERRAS EJIDALES

El presente subtema, debe considerarse como las conclusiones de este proyecto, el cual permite perfilar un marco jurídico o dar los lineamientos de un anteproyecto de ley para la legalización de los asentamientos precarios localizados en tierras ejidales, esto último es tratado en el siguiente subtema o componente, el cual debe señalarse como las recomendaciones. Entrando en materia los problemas jurídicos jerarquizados son los siguientes:

- a) El principal problema, desde nuestro punto de vista, es el ocultamiento histórico en el cual se mantiene la existencia de la Tierra Ejidal, lo cual crea un sin número de arbitrariedades de hecho y jurídicas, para despojar de la tierra a las familias y poblaciones que la ocupan por hace ya muchos años y por más de tres generaciones, generando una inestabilidad social, de esta población ante la falta de seguridad jurídica sobre la tierra. El ocultamiento de los ejidos, a veces deliberado ha logrado sacarlo del marco jurídico actual, desapareciendo, desde 1954, de todo reconocimiento en las leyes promulgadas desde dicha fecha.

- b) El anterior problema, a creado en la conciencia colectiva, incluso individual, de quienes viven en terrenos de origen ejidal, la absoluta imposibilidad de lograr el acceso legal a la tierra por esta vía jurídica, desarticulando la organización comunitaria y propiciando la desesperanza de estas organizaciones, pues otra vía es en extremo difícil y llena de acciones o gestiones humillantes, como podría ser la titulación supletoria de la tierra.

- c) La ambigüedad de la tenencia de la tierra de origen ejidal, es parte del conflicto social urbano pues la inseguridad legal de la propiedad, provoca la ambición de personas de mayores ingresos y con vínculos políticos con funcionarios públicos, para despojar de la tierra a sus poseedores históricos, con el apoyo de abogados corruptos logran el reconocimiento de estas tierras, por sus ocupantes y por años cobran cuotas de alquiler o de pagos a largo plazo. En reiteradas ocasiones los gobiernos municipales toman el control de la posesión de las tierras ejidales y les dan un uso inadecuado e incluso son fuente de enriquecimiento ilícito, al venderlas, pues la ley de titulación supletoria toma como principal gestión para el acceso a la propiedad de estas tierras, la opinión municipal y su anuencia a la venta y transferencia de la propiedad a personas privadas.
- d) Como ningún ente jurídico, individual o social, puede alegar y comprobar con documentos registrales, su derecho de propiedad, las personas y familias que la ocupan o poseen pueden estar en ellas por décadas de manera ilegal, como los casos de Canalitos, Sabana Arriba y las Vacas, así como sinnúmero de poblaciones en el interior del país, principalmente los habitantes de pueblos y ciudades ubicadas en el llamado Valle de Guatemala, que incluye los departamentos de Guatemala, Chimaltenango, Totonicapán, Solola, Quetzaltenango, San Marcos y otros departamentos, por ello se considera que en la mayoría de la tierra en el país, casi ninguna familia tiene títulos o escrituras de propiedad sobre la tierra, por ello los Acuerdos de Paz, incluyen la propuesta de legalizar y escriturar las tierras del país y reconstruir la tenencia de la tierra legalmente.

- e) La falta del reconocimiento jurídico de las tierras ejidales, origina la falta de un marco jurídico, instrumentos legales y procedimientos para la gestión y autogestión de legalización de la tierra ejidal.

- f) La inexistencia de antecedentes escritos y documentos jurídicos hace inoperante la aplicación del actual marco legal y de leyes en vigor. Por ejemplo, todas las propiedades particulares en el departamento de Guatemala, hacen referencia en su asiento de ser ejidos en posesión privada. Basta con leer los libros antiguos del Registro de la Propiedad inmueble, sin embargo, en la actualidad no tiene carácter legal ningún documento histórico que de fe del pasado ejidal de la tierra. Otro ejemplo: la ley más importante en la actualidad y de carácter general de legalización de la tierra y su escrituración, es la ley del registro de información catastral, Decreto No. 41-2005 (emitida el 15 de Junio de 2005), cuyo principal propósito es registrar todos aquellos terrenos no inscritos en el Registro General de la propiedad, fundamentalmente para la atención de casos particulares y entre particulares, cuando se trata de casos colectivos, la ley retarda su solución (ver Artículo 65, tierras comunales), hasta la elaboración de un reglamento específico, recordemos que las tierras comunales tienen por excelencia un pasado ejidal. También la falta de documentos como Antecedentes de la posesión de la tierra, es inexistente, porque casi ninguna persona o comunidad los tiene. La misma ley establece el procedimiento siguiente: cuando una comunidad, asentamiento o grupo de personas alega la posesión de la tierra ante un particular, es contradictorio pues, los grupos de pobladores no tienen personería jurídica, en la mayoría de casos, por consiguiente aunque se establezca, que el interés social, priva sobre el interés privado, no se puede jurídicamente asignarle la tierra a una comunidad, sin personería jurídica.

Así como lo anterior, la ley No. 41.2005, adolece de muchas otras omisiones que la hacen inoperante. Por otro lado, la misma Ley, establece declaraciones sobre las áreas catastrales como procedimiento para ser atendidas, el área del departamento de Guatemala, posiblemente no será declarada área catastral en un futuro cercano y el problema de legalización de la tierra seguirá esperando por muchos años más.

8. MARCO JURÍDICO PARA LA LEGALIZACIÓN DE LA TIERRA EJIDAL OCUPADA POR ASENTAMIENTOS PRECARIOS

Este componente, es la propuesta del presente proyecto y constituye las recomendaciones del estudio de la situación jurídica de las tierras ejidales en el municipio de Guatemala. No es en sentido estricto un anteproyecto de ley, pero establece, aunque de forma preliminar, los lineamientos generales de una ley específica para la solución del problema.

Previamente también debe decirse, la necesidad de llevar a cabo o construir una plataforma jurídica que le de base legal a la ley futura, dos son estas acciones previas:

1. El reconocimiento de la existencia legal y jurídica de las tierras ejidales.
2. La conformación de antecedentes documentales y jurídicos que constituyan, pruebas legales para la reclamación de la propiedad de la tierra ejidal en asentamientos precarios.

8.1 Reconocimiento de las tierras ejidales

El reconocimiento de la existencia de tierras ejidales debe hacerse explícitamente en las leyes generales y ordinarias vigentes en el país, a través de ampliaciones de los preceptos de ley, contemplados en el marco legal de la legalización de la tierra ocupada por familias pobres y en extrema pobreza, aunque el uso de tierras ejidales no puede considerarse como un problema general, si es extenso en sus especificidad, por ello este reconocimiento podría incorporarse a las leyes generales o específicas, lo importante es incorporar el problema a los instrumentos legales, para viabilizar su legalización y escrituración (la de la tierra ejidal).

Lo óptimo sería un reconocimiento a nivel de la Constitución de la República, como fue realmente durante la década de 1944-1954, con la constitución de 1945, referenciar o reconocer las tierras ejidales en la actual Constitución (en vigor) de 1985, no sería posible dado los procedimientos legales para la enmienda de la Constitución, pasarían otras dos generaciones antes de lograrlo.

La opción recomendable, sería la introducción no sólo del reconocimiento explícito, sino de otros preceptos legales, que volvieran operante la legalización de tierras ejidales ocupadas por asentamientos precarios, especialmente introducir en la ley de registro de información catastral (41-2005). Un capítulo que trate específicamente la legalización de tierras ejidales. Por la razón anterior no es posible plantear una nueva ley de legalización, pues la ley citada tiene como propósito el de las propiedades no registradas, como es éste el fin y objetivo de la ley No. 41-2005; de allí la imposibilidad de una nueva ley y transferir todo el proceso de legalización al RIC (Registro de Información Catastral), el capítulo de ampliación

introducido a la ley 41-2005, debe también articular los demás elementos jurídicos planteados en este componente.

8.2 Elaboración de Estudios Jurídicos-Territoriales

El presente proyecto es por excelencia un estudio jurídico-territorial, específicamente para el caso del Municipio de Guatemala y su casco histórico, estas pruebas jurídico-documentales deben formar parte del articulado del capítulo especial de tierras ejidales dentro de la Ley No. 41-2005. en coordinación con la unidad de Análisis Jurídicos del Ric (capítulo V).

Los estudios jurídicos-territoriales, sobre tierras ejidales deberán ser elaborados por un centro de estudios específico conformado dentro de la Universidad de San Carlos de Guatemala, bajo el principio que el estado no puede transferir sus obligaciones a terceros. El Centro de Estudios Jurídicos-Territoriales, estará conformado por miembros de las facultades de derecho e Ingeniería Civil. De esta manera, será establecido dentro del artículo del capítulo específico en la ley 41-2005. Para la financiación parcial del centro de estudios jurídicos-territoriales, podría hacerse un convenio con el RIC (Artículo 3, Inciso N; Ley 41-2005).

8.3 Otros elementos jurídicos que deben incorporarse

- Otro elemento legal de importancia es solicitar al RIC o incorporarlo en el capítulo específico, declarar de prioridad única (de interés social), la zona catastral, en el municipio de Guatemala y con ello provocar la atención inmediata a la legalización de la tierra de

asentamientos precarios en tierras ejidales de la Ciudad de Guatemala.

- Cuando exista un terreno baldío y urbano dentro de los territorios ejidales, deben ser transferidos a la municipalidad que corresponde y lo designe para la construcción de la vivienda popular y el traslado de asentamientos precarios en alto riesgo físico o topográfico.
- La gestión de la propiedad de la tierra de origen ejidal deberá ser colectiva, para considerar tal situación los asentamientos precarios deberán presentar constancia de estar registrados en los comités de vecinos de la Municipalidad que corresponda. La tierra ejidal de asentamientos precarios será escriturada dentro del precepto jurídico de propiedad familiar, la cual no podrá enajenarse hasta que el último hijo llegue a la edad de 18 años y se compruebe el traslado de la familia a otra propiedad en iguales o mejores condiciones.

BIBLIOGRAFÍA

1. SUZANNE W. MILES, Los Pokomanes del siglo XVI – Editorial José Pineda Ibarra – 1983.
2. DOMINGO JUARROS, Compendio de la Historia de la ciudad de Guatemala.
3. FRAY FELIPE CADENA, Breve Descripción de la noble ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala – 1858.
4. ANTONIO DE REMESAL, Historia General de las Indias Occidentales y Particular de la Gobernación de Chiapas y Guatemala, Tipografía Nacional – 1932.
5. Archivo General de Centro América
Signatura A.1. 2.12. Legajo 2,349 – Año 1800 a 1803 Expediente No. 17,705
Signatura A.1. 2.12. Legajo 40 – Año 1776 Expediente No. 984
Signatura A.1. 2.12. Legajo 2,349 – Año 1791 Expediente No. 17,703
Signatura A.1. 2.12. Legajo 2,348 – Año 1776 Expediente No. 17,689
Signatura A.1. 2. Legajo 3,089 – Año 1797 Expediente No. 29,553
6. MANUEL COLOM ARGUETA, Crisis Políticas, Democratización y Nueva Orden Económica para Guatemala, 1973.
7. MANUEL COLOM ARGUETA, Independencia, libertad Soberana del Pueblo Autonomía Municipal, 1973.
8. FRAY DIEGO DE LANDA, Relación de las Cosas de Yucatán, Editorial Porrúa, S.A. 1986.