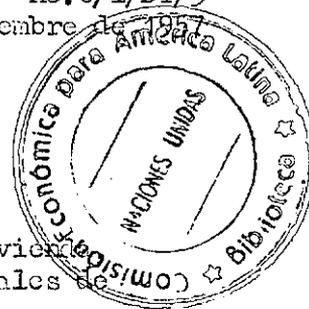


COMISION ECONOMICA PARA AMERICA LATINA  
COMITE DE COOPERACION ECONOMICA  
DEL ISTMO CENTROAMERICANO

AC.6/I/DT/5  
10 de noviembre de 1957

REUNION SOBRE PROBLEMAS DE VIVIENDA,  
INDUSTRIAS DE EDIFICACION Y DE MATERIALES  
DE CONSTRUCCION EN CENTROAMERICA Y PANAMA

Realizada conjuntamente por la CEPAL, la Subdirección de Vivienda,  
Construcción y Placamiento de la Dirección de Asuntos Sociales de  
las Naciones Unidas, la AAT y la Unión Panamericana  
San José, Costa Rica, 10 de noviembre de 1957



INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS Y METODOLOGIA EN EL  
ESTABLECIMIENTO DE NORMAS DE URBANIZACION

Documento presentado por la Delegación de Guatemala.

SEMINARIO SOBRE PROBLEMAS DE LA VIVIENDA.

INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS Y METODOLOGIA EN

EL ESTABLECIMIENTO DE NORMAS DE URBANIZACION

COMISION 3, DE GUATEMALA

  
900021705 - BIBLIOTECA CEPAL

SAN JOSE DE COSTA RICA,  
Noviembre, 10-16, 1957.

INFORME DE LA COMISION DE GUATEMALA SOBRE EL INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS Y METODO  
LOGIA EN EL ESTABLECIMIENTO DE NORMAS DE URBANIZACION

INTRODUCCION.

El presente informe se ciñe al programa propuesto por la Comisión - de Guatemala y si bien no sigue estrictamente a la redacción del Temario, trata las mismas cuestiones que este plantea.

Proyecto No. 1

Comprende:

a) La primera parte se reduce en su presentación a una serie de gráficas obtenidas en fuentes oficiales, en su mayoría proporcionadas por - la Dirección General de Estadística y otras por las Dependencias respectivas;

b) En la segunda parte se comentan las principales leyes de la República, que tienen alguna relación con la vivienda y el urbanismo.

Proyecto No. 2

El proyecto No. 2 da una relación muy breve de las diferentes dependencias que en el país se relacionan en mayor o menor grado con la vivienda y el urbanismo.

Proyecto No. 3

En el se sostiene la tesis de que el planeamiento debe ser regional e integral, se da resumido un proyecto de Organización técnica de Gobierno, dando una importancia capital a la planeación y la Estadística, procurando una paralelización de esfuerzos y supresión de duplicidad de funciones. Este proyecto fue estudiado para la República, se han suprimido las modalidades particulares dejando un esquema que demuestra la concepción general.

Sigue una crítica de la División Político Administrativa de la República y una tentativa de coordinar los límites político-administrativos, con los límites regionales naturales, se muestra como en la práctica las diferentes dependencias han zonificado el país en forma independiente - más con las siguientes características comunes: a) menor número de zo-

nas que el de 22 departamentos en que está dividido el país; b) las zonas agrupan la preferencia departamentos; c) pese a haber sido concebidas con absoluta independencia no son en extremo divergentes.

El caso es local, pero creemos que puede ser ilustrativo en tesis general.

Luego se comentan las leyes que faltan, se sugiere como sería posible sustituirlas en parte con apoyo en las leyes vigentes. Se mencionan también algunas leyes propuestas por la Sección de Urbanismo del Departamento de Ingeniería Municipal, las que no han sido aprobadas en su mayoría pero que han cristalizado en algunas disposiciones y leyes emitidas.

Se comenta la ley Argentina sobre Propiedad Horizontal y se propone un proyecto.

Se comenta el reparcelamiento por creer que es un excelente recurso de urbanización perfectamente factible y que redundará en provecho de los propietarios, y se señalan las leyes que juzgamos claves en el desarrollo urbanístico. Y finalmente se da un pequeño apéndice con una selección de exponencias que creemos útil.

Capítulo I

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA

Espíritu

La Constitución actual está inspirada en un respeto a la propiedad privada y a la libre empresa, lógica reacción contra las tendencias extremistas que habían privado ultimamente en el país, ello no obsta para que, como no podría ser menos, se respalde al Estado y se establezca que el interés público es superior al interés privado, cuando ambos intereses entran en pugna, se ha tratado de resacir el daño privado sin renunciar al provecho público.

Artículo 124. Se garantiza la propiedad privada. El Estado debe asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes.

El propietario tendrá las obligaciones que la ley establezca. La Ley determinará las limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la Nación.

Las tierras ociosas, laborables pero no cultivadas, podrán gravarse o expropiarse. Para este efecto se atenderá a sus diferentes condiciones, bien sea geográficas, topográficas, climatéricas o económicas y a su ubicación y facilidades de explotación.

La ley fijará su gravamen, y regulará su expropiación.

Las tierras ociosas expropiadas deberán adjudicarse en propiedad privada, con el fin de atender al desarrollo agrario del país.

De acuerdo con las condiciones y características de cada región, la ley fijará términos prudenciales para que los propietarios de las tierras ociosas procedan a su cultivo. Ese término empezará a computarse a partir de la declaratoria de ociosidad.

Las reservas forestales que determina la ley, no serán consideradas tierras ociosas.

Artículo 125. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

blico, debidamente comprobados. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado, se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

Para valuar una propiedad, se tomarán en cuenta todos los elementos, circunstancias y condiciones que determinen su precio real, sin sujetarse exclusivamente a la declaración fiscal, estimación del catastro municipal, informe o dato de cualquier otra dependencia del Estado, o documento preexistente.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado, se convenga en otra forma de compensación. Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenir la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse efectiva inmediatamente después que haya cesado la emergencia.

La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.

El Artículo 124 garantiza la propiedad, señala la obligatoriedad de los propietarios a contribuir con la explotación racional de sus bienes a la riqueza nacional definiendo las tierras ociosas, y estableciendo que pueden expropiarse por esa causa, pero que entonces deben darse de nuevo a la actividad privada para su explotación.

Es muy interesante el espíritu del artículo por cuanto si bien, el Estado expropiará a quienes no trabajen sus tierras, queda en la obligación de mantener la propiedad pasándola a manos más activas, o sea que no se permite que el Estado absorva la propiedad.

El Artículo 125 que regula la expropiación, hace también un distinguo en las tierras ociosas, ya que en general la indemnización debe ser previa y en moneda de curso legal; a menos que libremente se pacte otra cosa, más en el caso de tierras ociosas. No se exige que el pago sea previo ni en efectivo, se limita, eso sí, el plazo máximo de diez años. A nuestro modo de ver ello se justifica plenamente, porque siendo que los propietarios tienen el bien en abandono, no pueden alegar daño inmediato por lucro cesante; ya que incluso, para determinar el monto de indemnización, se toma en cuenta la plusvalía alcanzada por plotage.

El Artículo 132 establece que si las obras estatales (las Municipalidades lo son por extensión) se declaran de utilidad y necesidad pública, los propietarios particulares que se beneficien por una plusvalía derivada de esa obra, deben contribuir en proporción al beneficio que obtengan.

#### Propiedad de las aguas

El Artículo 131 establece que las aguas de fuentes, ríos, lagos y mares, son propiedad de los guatemaltecos y en consecuencia no se permite a ningún título, adquirirlas en propiedad "salvo, añade las servidas de uso doméstico".

Es especialmente interesante el artículo 128 que establece que "la imposición de servidumbres de utilidad pública no causa indemnización, a menos que suponga daños patrimoniales efectivamente causados".

Este artículo es la base constitucional del Artículo 133 del Código de Municipalidades, que comentaremos en su oportunidad.

La propiedad por todos los medios lícitos puede ser adquirida por cualquier persona natural o jurídica, guatemalteco o extranjero, con la única salvedad de fajas de 15 Kms. a lo largo de las fronteras y de 3Kms. a lo largo de las riberas marítimas, que únicamente pueden pertenecer a guatemaltecos.

Se establece además (artículo 130) que, el "Estado concederá protección especial a los tipos de propiedad que la utilidad social o el interés público aconsejan, etc.

Este artículo abre la posibilidad de promulgar leyes, como la propuesta de Contribución de Mejoras, que harán factible, en un pie racional, jurídica y económicamente, y en forma justa, emprender obras por medio de contribución parcialmente directa.

En el título X, régimen Económico, se establece (artículo 214, inciso 2) que, las aguas son propiedad de la nación lo mismo que el subsuelo y las riquezas que contenga (inciso 6) y los Monumentos y reliquias arqueológicas (inciso 7). Lo anterior crea una cuestión jurídica muy interesante.

Muchos monumentos y reliquias arqueológicas se asientan en propiedades privadas, debidamente inscritas y en plena posesión y aún ocupación y explotación.

El Estado basándose en este artículo, en cualquier momento puede hacer valer sus derechos como propietarios en pugna con él o los propietarios. Que cabría hacer:

a) Es indudable que se procedería a notificar a la parte afectada - que debe desocupar;

b) La inscripción de la propiedad debe ser anterior al artículo y - la Constitución que lo contiene, no cabría que prosperaran titulaciones-suplendorias.

Capítulo II

CODIGO DE MUNICIPALIDADES

Espíritu

El nuevo Código de Municipalidades afianza la autonomía Municipal y propicia todas aquellas medidas que robustezcan la economía del municipio, logrando paulatinamente la identificación del vecino con sus autoridades, formando el verdadero ciudadano. Al par que se refuerza la economía municipal, se aligera la carga tutelar del Estado, en forma progresiva.

Establece cierta flexibilidad en las circunstancias municipales, previendo normas que permitan un reajuste dinámico a las situaciones siempre cambiantes.

Siendo muy distintas las condiciones de los diferentes municipios del país, se impuso una clasificación (título III, Capítulo V, artículo 27) llamándolos de primera categoría a las cabeceras departamentales; las que contengan una población de 100,000 o más habitantes, y que a juicio del Ejecutivo llenen las calidades exigidas por el Artículo 234 de la Constitución.

De segunda categoría a la de los Puertos y las poblaciones de más de 10,000 habitantes y menos de 100,000; de tercera y cuarta respectivamente a las poblaciones de más de 5,000 y de menos de 5,000 habitantes.

Esta designación deberá reajustarse periódicamente con base en los censos de la Dirección General de Estadística.

La autonomía se concede a todas obligándolas a una asesoría del Instituto de Fomento Municipal, tanto mayor cuanto menores sean sus posibilidades.

El código presupone la existencia del Instituto de Fomento Municipal.

Disposiciones Especiales

Artículo 29. Providencias respecto al Plan Gobernador de la Ciudad de Antigua Guatemala, declarada Monumento Nacional.

Estas providencias tienen como fin primordial preservar puro el estilo y el ambiente de la vieja ciudad colonial verdadera joya americana.

Prescripciones semejantes deberían adoptarse para todas las áreas arqueológicas mayas, y para algunas ciudades de positivo valor turístico, prestado por condiciones peculiares como la Villa de Esquipulas, v.gr.

Como no se debe coartar el progreso ni el desarrollo arquitectónico de formas nuevas, deberá tomarse medidas que encaucen su desarrollo e incorporación al progreso sin menoscabar su carácter.

Una solución prudente y factible, sería encerrar el área arqueológica por un anillo y una calzada de circunvalación permitiendo el desarrollo contiguo de urbanizaciones modernas. Con esto se logrará un fuerte-contraste muy deseado.

#### Título VIII, Capítulo V.

##### Urbanismo.

Dada su especial importancia para nuestro fin especial, lo comentaremos más detalladamente.

Artículo 128. Hace un imperativo legal la formulación de planos reguladores.

Artículo 129. Vela por la conservación de monumentos.

Artículo 130. Obliga a las diferentes organizaciones del Estado a respetar en la ejecución de obras y proyectos los planos y planes reguladores.

Artículo 131. Remite la elaboración, revisión y enmienda de planos de urbanismo a la ley especial de urbanismo.

Artículo 133. Para edificar a la orilla de las carreteras, se necesita autorización escrita de las municipalidades en su jurisdicción respectiva, las que no podrán autorizarlas a una distancia media del centro de vía a rostro de edificación, no menos de cuarenta metros en las carreteras de primera categoría y veinticinco metros en las carreteras de segunda categoría o menos. La contravención a esta disposición da lugar a demolición de la obra sin derecho a indemnización.

Quedan prohibidos los establecimientos de bebidas alcohólicas o cantinas a una distancia no menor de cien (100) metros del centro de la carretera.

Artículo 134. Para conceder las autorizaciones a que se refiere esta ley, las municipalidades tomarán en cuenta además, las prescripciones contenidas en los Tratados, -Convenios y Acuerdos Internacionales vigentes en materia de carreteras.

Cuando los derechos de vía a que aluden el párrafo y el artículo anteriores, afecten la totalidad de una parcela de terreno, ya sea rural o urbana, o el área que quede de excedente no puede destinarse a sus pro -

pios fines, el propietario deberá ser equitativamente indemnizado, de en tero acuerdo con la leyes que regulan esta materia.

Este artículo nos ha preocupado bastante, y ello nos movió a elevar al Honorable Consejo de la Municipalidad de la Ciudad de Guatemala, un memorial que creemos oportuno insertar a continuación, a riesgo de pecar de prolijos.

COMENTARIO SOBRE EL ARTICULO 133 DEL TITULO VIII CAPITULO URBANISMO DEL  
NUEVO CODIGO DE MUNICIPALIDADES

Artículo 133. Para edificar a la orilla de las carreteras, se necesita autorización escrita de las municipalidades en su jurisdicción respectiva, las que no podrán autorizarla a una distancia media del centro de vía a rostro de edificación, no menos de cuarenta metros en las carreteras de segunda categoría o menos.

La contravención a esta disposición da lugar a demolición de la obra sin derecho a indemnización.

Quedan prohibidos los establecimientos de bebidas alcohólicas o cantinas a una distancia no menor de 100 metros del centro de la carretera.

COMENTARIO

El artículo reproducido arriba, es una feliz concepción con vistas muy amplias hacia el futuro de las ciudades. Viene a poner remedio a la improvisación que infortunadamente estrechó las arterias de intercomunicación de la ciudad capital con el resto de la República, que la visión de nuestros abuelos había previsto de 100 varas castellanas, cerca de los 83 metros. La calle Real del Guarda del Golfo, la Calle Real de Petapa, la Salida a Mixco y a San Juan Sacatepéquez desde lo que es actualmente la Avenida Bolívar, etc., etc., en las que unas veces la incuria de las autoridades y la voracidad miope de los propietarios, estranguló por el avance de los cercos; y otras, el mecanismo de la declaración de valdíos, permitió en forma absurda la titulación de parte del derecho de vía, y este mismo fenómeno se ha observado en el resto del país. Los pueblos desarrollados a lo largo de las carreteras han nacido estrechándolas.

Todo lo anterior, es por cierto muy lamentable, y aún a mucho costo, hay que ponerle remedio, remedio que será tanto más factible y menos o-

neroso cuando antes del aplique. El artículo que comentamos, en forma clara y terminante abriga en su letra y en su espíritu ese propósito. No - debemos sin embargo pasar desapercibido, el hecho de que indudablemente - su aplicación lesionará en forma más o menos aguda a muchas personas, por lo que su impacto, si no se obra con prudencia y se toman medidas eficaces, puede llegar a malograr esa conquista del urbanismo en Guatemala, - porque cabe en lo posible que se dé marcha atrás y se modifique el Código de Municipalidades, enmendándolo en forma que llegara a ser negatoria su aplicación, o sencillamente suprimiéndolo de plano. Tampoco puede - ni debe adoptarse el criterio de dejarlo como letra muerta, porque como - principio general, la Municipalidad está legal, moral y tradicionalmente obligada a cumplir y hacer que se cumpla la ley, y por razones de orden - práctico, porque equivaldría a suprimirlo con RESPONSABILIDAD de las autoridades municipales.

De lo expuesto se desprende que, es IMPERIOSO afrontar el hecho de - su ineludible aplicación, y sin escatimar esfuerzos, tomar medidas para - su recta aplicación, en dos órdenes, a saber:

- 1o. Técnico; y
- 2o. Económico-financiero

#### Medidas Técnicas

1o. Jurídicas: Precisar por medio de la emisión de un reglamento, -- o de un Acuerdo Municipal, el sentido de la terminología del artículo, -- estableciendo que arterias dentro de las ciudades se consideran como ca - rreteras, es decir, como vías de enlace y no como meras calles locales; - y dentro de las que se consideran de enlace (carreteras), cuáles han de - ser de primer orden, con faja de reserva de uso público de 80 mts., y - cuáles de segundo orden, con faja de reserva de uso público de 50 mts. - Esto se debe hacer para cada ciudad, por sus respectivas autoridades, en forma enumerativa previa fijación de algunos requisitos que permitan cla - sificarlas. Decimos "previa fijación de algunos requisitos, y en vista - de ellos, clasificar las vías. Sería sin embargo, práctico seleccionar - primero las vías, atendiendo por una parte a su importancia, y por otra - al grado de factibilidad que presenten para su ensanche, hecha así la se - lección tentativa, y apoyándose en ella, establecer a posterior los re - quisitos y en vista de ellos redactar el Acuerdo y hacer la selección fi - nal.

Esto podrá parecer no muy ortodoxo, hay que tener en cuenta que si descargamos que el referido artículo, se aproveche al máximo posible, se debe ser muy cauto, más vale ser relativamente modesto, y lograr algo (que incluso puede ser bastante) y no perderlo todo, como sucedería al provocar una reacción muy desfavorable de la opinión pública. Las experiencias adversas tienen una gran utilidad, a condición, primero de reconocerlas; y segundo de tenerlas bien presentes para no repetir las. No hace mucho, una atinada disposición del Ejecutivo puso el control del tránsito en manos de las autoridades técnicas municipales de la capital. La Municipalidad creó una oficina técnica especial, a cuyo frente estuvo un profesional joven, entusiasta, dinámico y competente, quien con toda diligencia y ejemplar honestidad, se ocupó de estudiar sistemáticamente el problema; las medidas que tomó fueron acertadas, tanto es así que muchas de ellas aún subsisten. Sereno y objetivamente puede afirmarse sin temor alguno, que esa oficina funcionó bien y que fué técnicamente inobjetable, y sin embargo al poco tiempo y sorpresivamente se revocaba la disposición y el control del tránsito regresaba a la Policía Nacional. Cómo explicarlo? Debe haber una conjugación de factores diversos, pero estamos convencidos que el factor determinante fue la adopción de medidas técnicamente muy atinadas, que pusieron coto al abuso de las reservaciones de espacios de aparcamiento, a lo largo de las banquetas, dadas a granel sin verdadera justificación, a comerciantes, profesionales y particulares. El haber cortado de inmediato ese abuso, provocó una reacción muy fuerte en el público y minó el control municipal del tránsito, si esa medida sabía desde el punto de vista técnico, se hubiese postergado hasta afirmar a la Municipalidad en el control del tránsito, tal vez aún lo retuviéramos. Si señalo ese hecho particular es por ser reciente y crear que no se debe perder de vista en la política municipal una extrema cautela en la aplicación de medidas restrictivas.

Volviendo a la cuestión que nos ocupa, una cuidadosa selección de las vías puede reducir el número de vecinos afectados a un mínimo y aún lograr que sean francamente favorecidos (como ocurrió por ejemplo, con la apertura de las Américas o la Calle de Acceso por el Cine Real, donde algunos propietarios afectados han visto subir enormemente el valor de sus propiedades). En cambio si sólo se atiende a la importancia de las vías, el impacto puede ser tan grande que haga abortar la ley.

### Medidas Económico-Financieras

Tanto la aplicación del artículo que comentamos en particular, como la puesta en marcha del Plan Regulador (que es ya también un imperativo-legal), no podrán excusar la apropiación de áreas para fines públicos, lo que implica compras o expropiaciones forzosas.

Por consiguiente será sólo un espejismo ilusorio tratar la vigencia de ambos, si no cuenta con una adecuada apropiación de fondos para fines de indemnización.

Afortunadamente cabe en lo posible que no todo el plan gobernador - se costee por expropiación, buena parte de él puede incidir sobre los lotificadores, y los constructores a través de medidas atinadas en los códigos y reglamentos, sin que ello apareje para éstos ningún perjuicio, - porque perfectamente pueden aplicarse esas contribuciones al costo del negocio, pero siempre habrá un cierto número de personas afectadas desfavorablemente, a quienes habrá que indemnizar por razones de buena política y equidad, aún cuando legalmente no exista esa obligación.

En especial la aplicación del artículo comentado no obliga a la expropiación inmediata, y por ende tampoco hay que indemnizar.

En efecto, como dentro de lo preceptuado por la Constitución, no puede aplicarse retroactivamente, quiera decir que las construcciones existentes seguirán en pie y usufructuadas en la forma que vienen siéndolo, y por lo tanto no hay daño real, reciente o indudable, ni lucro cesante porque:

1o. Si el terreno está construido, el propietario puede seguir usufructuándolo, hasta el momento en que se haga efectiva una ampliación del gabarito, y se tenga que demoler la construcción, previo a lo cual procederá la compra o la expropiación forzosa;

2o. Si lo explota para la agricultura o ganadería puede continuar explotándolo en esa forma hasta la realización de un proyecto; y

3o. Si lo tiene en abandono, está incurriendo en falta.

Esto muestra hasta la saciedad que la ley no obliga a la municipalidad a la expropiación inmediata, ni tampoco se causa, en general un daño real a los propietarios de las zonas de servidumbre de reserva de uso público. Pero hay otros casos; supongamos que una persona ha comprado en fecha relativamente reciente, un lote, con el propósito de exigir su vivienda y se encuentra con que está totalmente afectado por la restricción,

el área libre es prácticamente inservible; legalmente está en la situación de predio abandonado, pero realmente no, el número de personas en esas circunstancias ciertamente será apreciable, y el número de las que abusivamente la invoque será también muy grande, el impacto de sus protestas en la opinión pública posará mucho, tengan o no razón. Más si la Municipalidad procede con cuidado y equidad a la indemnización de las personas "realmente afectas", la opinión pública de adversa puede trocarse en favorable.

Desde luego una apropiación en dinero efectivo, está fuera del alcance municipal, mas una omisión de Bonos del Plan Gobernador es perfectamente factible. Estos bonos se destinarían al pago de indemnizaciones a las personas que una cuidadosa investigación de la Municipalidad mostrara que está realmente perjudicadas. Haciéndoles ver que no se está legalmente obligado a la expropiación, se podría en un plano de buen deseo comprarles pagándoles en bonos; si ellos se avienen a realizar la venta en esas condiciones, y no habría una razón aceptable para que no lo hicieran así, aunque sean bonos de fecha de vencimiento fijo, por ejemplo a diez años a partir de la adquisición del bono.

La invocación de tierras ociosas permite de acuerdo con la Constitución hacer el pago a 10 años plazo (artículo 125).

Capítulo III

CODIGO CIVIL

Título II Propiedad.

Artículo 387. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin más limitaciones que las que fijen las leyes.

Es especialmente interesante hacer énfasis en que nuestro Código Civil reconoce en este Artículo que, (tomando la oración por activa) la ley puede poner limitaciones al derecho de gozar o disponer de un bien, o sea que, las limitaciones al uso de la propiedad que imponen los Reglamentos de Construcción, Urbanización y Zonificación no solo no son atentorias al derecho sino que por el contrario le son inherentes; en efecto, si el disfrute de un bien fuera irrestricto como quería el derecho Romano primitivo, podría incidir sobre los derechos ajenos en contra de lo que constituye el fundamento lato del derecho.

Si una persona con base en ser propietaria da fuego a su casa, pone en serio peligro tanto las propiedades vecinas como la seguridad de las personas. Imaginemos, a título meramente especulativo, que un rico caprichoso se empeñara en incendiar su casa podría tomar precauciones para evitar la propagación del incendio, garantizar económicamente los daños si estos llegaran a producirse pese a las precauciones adoptadas, indemnizar por las molestias, antes de satisfacer su capricho tendría que obtener el libre consentimiento de los afectados. Con solo uno de estos quedo no otorgar a su consentimiento, no podría llevarse a cabo el incendio sin ser sancionado por la ley.

La demolición de un inmueble con el propósito de elevar una nueva fábrica también supone molestias y riesgos para los propietarios colindantes y los vecinos. Mas como se trata de una actividad necesaria, útil y lícita se reglamenta la forma de llevarla a cabo, se previenen las responsabilidades en que puede incurrirse por negligencia técnica defectuosa o azar infortunado, pero no se condiciona a la voluntad de los vecinos para otorgar su consentimiento, porque el capricho o la mala voluntad, entorpecerían las actividades lícitas.

Los ejemplos anteriores constituyen casos límites. En otros casos-

no es tan clara la interferencia de los derechos de uno en los derechos de otros, un análisis conduce a esclarecerlo. Por ejemplo el uso de la tierra.

Aún cuando no exista la zonificación, si una persona adquiere un terreno dentro de una zona, con manifiesta tenencia residencial, creada porque espontáneamente el clima, el paisaje, la proximidad al centro, etc., etc., han polarizado la inversión en construcción de villas y residencias. Nuestra persona decide montar una curtiembre. Es indudable que está lesionando los derechos de sus vecinos porque, el mal olor característico de esa industria los causa molestia constante, en este caso la ley da mecanismos para que se pueda poner coto a esa actividad atentatoria. Si en vez de montar una curtiembre, monta una fábrica de camisas, ciertamente no causa las mismas molestias, pero la fealdad de sus instalaciones, la intensificación del tránsito, la población obrera, etc., desvalorizan las propiedades vecinas y cambian o tierden por lo menos, a cambiar la naturaleza del barrio.

Aunque los vecinos lo sientan y comprendan, les sería mucho más difícil, sino imposible, a través de los mecanismos ordinarios de la ley, probar que ese uso atenta contra sus derechos. En cambio sí existe una zonificación no es el vecino, sino la autoridad edilicia quien vela por salvaguardar esos derechos al regularizar el uso de la tierra.

#### SOLUCION DE ALGUNOS CASOS

##### Lotificaciones:

En las lotificaciones se establece la construcción de una vía de circunvalación con una anchura mínima de 20 metros, pudiendo el dueño de la misma, arreglar que voluntariamente su colindante ceda una faja de 10 metros, o una faja rectificadora equivalente (si el lindero es irregular). Como no hay ley que obligue al vecino a ceder esa faja; en caso de no lograr su cesión voluntaria se obliga por una parte al lotificador a ampliar la circunvalación dentro de su predio a 20 metros y se cierra al vecino a lo largo de su lindero; por otra parte se notifica al vecino que en el futuro en caso de lotificar deberá abrir calle paralela de 20 metros, también que puede aún sin lotificar, obtener acceso a la calle previa cesión de su faja del ancho dicho (20 mts.).

Esto plantea la dificultad legal de que las calles son de servicio público, para evitarla se deja a todo lo largo del lindero una faja de un metro de ancho que conserva el lotificador en propiedad condicionada voluntariamente a:

- 1o. Cerrar el paso a través de la misma y no poder negociarla.
- 2o. Si cederla para integrar la calle, tan pronto como el vecino ceda su faja de calle.

Resultados obtenidos:

El mecanismo legal funciona, será ético?, creemos que sí, no es justo que el esfuerzo de un lotificador en pavimentar, drenar y acondicionar una vía pública que en último análisis pagarán los adquirientes de lotes, favorezcan sin es uerzo a un tercero, que ya se beneficia enormemente con solo el valor de plusvalía creado por la Urbanización, en ese caso no se le fuerza a cooperar pero si se le coloca, hasta cierto punto, en el caso del lotificador inicial, obligándolo cuando lotifique a abrir su calle de circunvalación.

## PROYECTO No. 1

### Capítulo IV

#### LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es bien sabido que por propiedad horizontal se entiende la posibilidad de adquirir la propiedad independiente de un solo piso o parte de él, por una persona (natural o jurídica) en un edificio de varios pisos. De esta suerte un inmueble puede pertenecer a tantos propietarios como apartamentos tenga. Antes de hablar de ella recordaremos algunas modalidades de la propiedad en general.

#### Condominio y pleno dominio.

Por pleno dominio se entiende la propiedad de un bien por una sola persona sin limitaciones. Por condominio se entiende el coparticipar varias personas de la tenencia de un bien, cada una de ellas se llama por este motivo condómino.

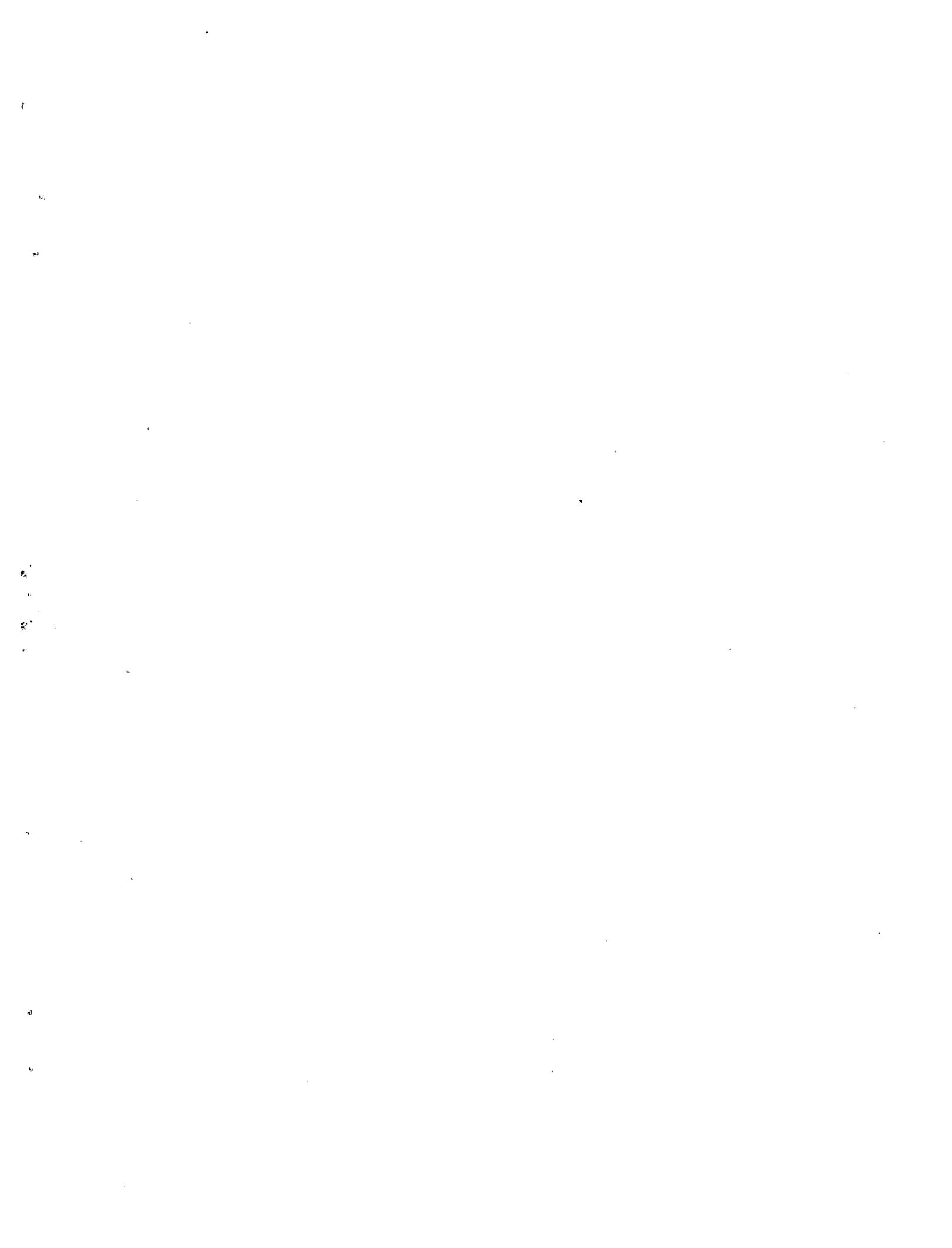
Los bienes en condominio pertenecen íntegramente a todos y cada uno de los condóminos le suerte que participan todos de las rentas y deben contribuir a los gastos.

Si uno de los condóminos quiere interrumpir el condominio, puede plantear a los demás condóminos:

a) A título de libre aceptación por éstos, puede recabar autorización para vender su parte a un tercero determinado, quien vendría a sustituirlo en su calidad de condómino. Los condóminos no pueden ser obligados a aceptar esa transacción, que no puede llevarse a cabo con la sola oposición de uno de ellos.

b) A título compulsivo, puede plantearles la disyuntiva de venderles o comprarles; si se oponen, por la vía judicial puede obligarlos a subastar el bien. ( Hablamos de venta por claridad, lo mismo vale decir para cualquier forma de traspaso de la propiedad ).

En la propiedad horizontal se participa de ambas modalidades: pleno dominio y condominio en forma suigénensis.



1a. Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de su piso;

2a. Cada propietario costeará el suelo de su piso;

3a. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y demás obras comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios; y

4a. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata por todos, excepto el dueño del piso bajo. La que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará entre todos, excepto por los dueños de las de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente".

Es realmente admirable la forma tan completa y condensada en que está redactado el artículo transcrito. En él se contienen los lineamientos básicos de lo que se ha dado en llamar la Propiedad Horizontal.

El anterior artículo y el principio de que puede hacerse todo aquello que la ley no prohíbe, permiten sin más ni más en cualquier momento, construir en Guatemala edificios en propiedad horizontal.

Nosotros somos ardientes partidarios, sobre todo en materia de vivienda de la propiedad exclusiva destinada en este caso a vivienda familiar, pero no se nos oculta que así como por limitaciones económicas hay que contemplar el arrendamiento, también hay que encarar la propiedad horizontal, que por otra parte funciona muy bien para los más diversos fines (edificios comerciales, de oficina, de pequeñas industrias, etc.). Por tanto creemos prudente promulgar una ley previsorá, debidamente encajada en nuestra legislación, al par que inspirada en las leyes promulgadas.

En los otros países esas leyes han surgido como obligada necesidad de reglamentar una modalidad inusual por las circunstancias; una ley dada en esas condiciones tiene la ventaja de responder a una necesidad, que ya se deja sentir con fuerza.

Sin embargo una ley que se anticipa a una necesidad que no tardará en producirse, si se inspira en la experiencia, tiene por otra parte las ventajas de darse con más serenidad y sin presión de intereses creados.

Por ello creemos que debiera promulgarse una ley de Propiedad Horizontal. Damos un anteproyecto inspirado en la Ley Argentina.

PROYECTO DE LEY DE PROPIEDAD SEPARABLE EN DOMINIO CONDICIONADO

Artículo 1o. - Cuando una fábrica comprenda dentro de sus estructuras a un mismo nivel o en pisos diferentes, varias unidades que por la extensión distribución, diseño estructural, carácter arquitectónico y funcional de cada una de ellas, pueda ser usada en forma independiente, como si se tratara de un edificio aislado y siempre que el uso separado de esas unidades, no contravengan ningún Reglamento Municipal o Estatal; se podrán constituir cada una de dichas unidades en propiedad separable de dominio condicionado, con arreglo a la presente ley.

Artículo 2o. - Para constituir un edificio en Propiedad Separable en Dominio Condicionado, ya está construido o por construirse se deberá presentar una solicitud acompañada de una memoria explicativa ilustrada con planos arquitectónicos, estructurales, de distribución y de uso y pliegos de edículas, a la autoridad municipal correspondiente, según sea la ubicación del inmueble, para que esta determine si no hay contravención a los reglamentos y si es adecuado el edificio al destino o destinos que se le piense dar. Esa solicitud debe ser suscrita por todos los conductos en calidad de condóminos ordinarios, acompañada del proyecto de escritura de constitución como edificio separable de dominio condicionado, dentro de lo establecido por la presente ley; y de un avalúo por unidades expresado en valor absoluto y porcentual y de un proyecto de estatuto y reglamentos internos, acordado por ellos para constituir el Consorcio de Propietarios.

Artículo 3o. - Una vez declarado un edificio como de Propiedad Separable en Dominio Condicionado, se cancelará su inscripción en el Registro de Inmuebles y se abrirá una nueva inscripción dándole un carácter y destinando un número y folio separado a cada uno de los apartamentos, que en adelante funcionarán como propiedades aisladas, con las características propias que les marca la presente ley. En igual forma se procederá en los registros de tributación fiscal y de catastro. Se deberá aprobar el Consorcio de Propietarios otorgándole personería jurídica y registrar debidamente. No podrá realizarse ninguna transacción en tanto no estén llenados estos requisitos.

Artículo 4o. - Cada propietario individual o colectivo de un apartamento adquiere sobre él, pleno dominio condicionado, sin más limitacio-

nes que coñirso a los usos, acordados al autorizar el edificio y no ocasionar molestias a los demás propietarios, pudiendo en consecuencia, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, ni previo aviso, ocupar lo directamente, arrendarlo, prestarlo venderlo, transferirlo a cualquier título, gravarlo y constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

Artículo 5o. - Al mismo tiempo que se adquiere la propiedad de un apartamento, se adquiere en condominio condicionado, la propiedad del terreno sobre el que se asienta el edificio, así como la de todas las cosas o partes del edificio que sean de uso común, o que aún sin serlo directamente, sean indispensables para mantener su seguridad e integridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, las columnas, muros maestros, estructuras resistentes, techos, muros y tabiques divisorios del edificio y de los apartamentos entre sí;
- b) Los jardines, patios solares, terrazas y azoteas;
- c) Pórticos, galerías, pasillos de uso común, puertas de entrada general y escaleras comunes, ascensores y montacargas;
- d) Las instalaciones y conductos no de uso exclusivo, de agua potable, de gas, de electricidad, telefónica, drenajes, antenas, ventilación forzada, etc.
- e) Los locales e instalaciones centrales de calefacción, agua caliente refrigeración, incineradores de residuos etc.;
- f) Los locales para alojamiento del portero y portería y los de administración del edificio;
- g) Los apartamentos o los locales de renta cuando convencionalmente se destinan a sufragar los gastos de mantenimiento y reparación del edificio y al pago de impuestos.

Esta numeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos, azoteas, jardines y apartamentos no revestirán el carácter de comunes, cuando haya convención en contrario.

Artículo 6o. - El condominio condicionado a que se refiere el artículo 5o. difiere del condominio ordinario, tan solo en que se adquiere automáticamente junto con la adquisición a cualquier título de uno de los apartamentos y se traspasa en igual forma junto con el apartamento, sin previo aviso y sin necesitar la aquiescencia de los demás condóminos.

Artículo 7o.- La propiedad de un apartamento de un edificio separable de dominio condicionado, admite todas las modalidades propias de una propiedad inmueble, entre ellas el "condominio ordinario" limitado a el sin perjuicio del condominio condicionado de las partes comunes a que se refiere el artículo 5o., y con las limitaciones al pleno dominio a que se refiere el artículo 4o.

Artículo 8o.- Todos y cada uno de los propietarios de los apartamentos están obligados a realizar a prorrata, los gastos inherentes a la conservación y mantenimientos de las partes comunes del edificio en condominio condicionado y al pago en igual forma de los arbitrios, tasas e impuestos que pesen sobre él, y salvo convenio en contrario, con base en el avalúo expresado porcentualmente a que se refiere el artículo 2o. Salvo las contribuciones de mejora que se aplicaran derramadas entre cada apartamento como gravamen individual.

Artículo 9o.- Todos los propietarios de los apartamentos de un edificio separable de dominio condicionado, forman el Consorcio a que se refieren los artículos 2o. y 3o., creado para los fines de sufragar los gastos de administración, mantenimiento, reparación de las partes comunes así como para el pago de tasas, arbitrios e impuestos, o para acordar ampliaciones, modificaciones al edificio o al uso, renovación de instalaciones, introducción de nuevos servicios etc.- La calidad de miembro del consorcio se adquiere y pierde automáticamente con la adquisición o pérdida a cualquier título de la propiedad de los apartamentos; es inherente a tal propiedad y en consecuencia tanto los derechos como las obligaciones que lleva aparejados son irrenunciables.

Artículo 10o.- Siempre que se oñan a lo dispuesto en esta ley, los propietarios iniciales del edificio pueden dar a su Consorcio de Propietarios la forma que mejor les acomode. En todo caso el consorcio deberá oñirse a los siguientes preceptos obligatorios:

- 1o.- Definir la proporción con que contribuirá el o los propietarios de cada apartamento a sufragar los gastos que se refiere el artículo 8o.
- 2o.- El voto será personal de suerte que, si un propietario ha adquirido o adquiriere más de un apartamento mantendrá en todo caso un solo voto, y asimismo si varias personas adquieren un apartamento en condominio ordinario, tendrán un solo voto y deberán nombrar un representante ante el consorcio;

- 3o.- Prever las condiciones y forma en que pueda cancelarse la propiedad separable y la mayoría de votos adquirida para votarla, la que en ningún caso puede ser menor que las  $3/4$  partes de votos;
- 4o.- Prever las condiciones y forma en que pueden votarse ampliaciones o modificaciones a las partes en condominio condicionado;
- 5o.- Nombrar y costear un administrador que sea de preferencia contador o perito mercantil, y que puede o no ser uno de los miembros del consorcio.
- 6o.- Costear los salarios del portero y empleados que se juzgue necesarios cuyo nombramiento y desido estarán a cargo del administrador;
- 7o.- Asistir a las juntas ordinarias o extraordinarias de propietarios o que se fijen, número que en ningún caso puede ser menor a una vez al año, para las ordinarias. En esas juntas se tratará todo lo que los propietarios consideren pertinente, relacionado con el edificio. En la junta anual se aprobará el presupuesto del año siguiente, el estado de cuentas que presente el encargado, se confirmará en el cargo al administrador o se nombrará un sucesor, se establecerán los cargos si los hubiere contra el administrador o los asociados.
- 8o.- El administrador será el representante del Consorcio, tendrá facultades para administrar las partes en condominio condicionado, realizar pagos y cobros, cubrir los impuestos y realizar los gastos de mantenimientos y reparación.
- 9o.- Se debe determinar las bases para la remuneración del administrador, las causales y forma de remoción del representante y el nombramiento de sustituir por escritura pública.
- 10o.- La forma de convocar a los propietarios; el quorum para celebrar sesión en 1a., 2a., y 3a. convocatorias, las mayorías requeridas para toma de resoluciones siempre que no contravengan a las disposiciones de esta ley. Quien presidirá las reuniones y quien actuará de Secretario.

Artículo 11. - Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o apartamento; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Artículo 12. - Queda prohibido a cada propietario u ocupante de los apartamentos o pisos;

a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;

b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer acovillados que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercancías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

Artículo 13. - El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros apartamentos o pisos; en la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda nueva obra que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

Artículo 14. - Conforme con el artículo 8º, los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o apartamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto, arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resulta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero a resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no -  
mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar -  
expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes  
comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de -  
los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin  
llenar los requisitos mencionados, pidiendo reclamar el reembolso en la -  
medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir -  
a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas co -  
munes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni -  
por abandono del piso o apartamento que le pertenece.

Artículo 15. - Los asuntos de interés común que no encuentren con -  
prendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los -  
condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por  
mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el regla -  
mento, y en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto.  
Si un piso o apartamento perteneciera a más de un propietario, se unifi -  
cará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la  
mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a  
la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado  
a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarisima, -  
sin más procedimiento que una audiencia, y deberá citar a los propieta -  
rios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

Artículo 16. - El representante de los propietarios actuará en todas  
las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, -  
como mandatario legal y exclusivo de aquellos. Está, además, obligado a  
asegurar el edificio contra incendio.

Artículo 17. - En caso de destrucción total o parcial de más de dos  
terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la  
venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así podrá  
recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la ma -  
yoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, que -  
dando autorización, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la -  
parte de ésta, según valuación judicial.

Artículo 18. - No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asien -  
ta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a -  
éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada -

piso o apartamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o apartamentos, por voluntad de todos los propietarios.

Artículo 19. - En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 12, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del fisco, de doscientos a mil quetzales.

El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuere menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por propietario afectado.

La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

Artículo 20. - En caso de vetustez del edificio, la mayoría que representa más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Artículo 21. - Es una obligación de los propietarios asegurar a prorrata el edificio contra incendio y terremoto.

Artículo 22. - Quedan derogadas todas las disposiciones vigentes, a la fecha de la publicación de la presente ley, que se opongan a ella.

EXPOSICION DEL CRITERIO SEGUIDO EN LA ESTRUCTURACION  
DEL PROYECTO

El proyecto de ley ha querido que se satisfagan ciertas condiciones de técnica arquitectónica y estructural, para fines de buena adecuación, higiene y seguridad, por ello fija ciertos requisitos previos para que el poder público otorgue la calidad de Propiedad Separable en Dominio Condicionado, una vez que se pruebe que se llenan esos requisitos. La Argentina que nos sirvió de base, por ser si no la última, una de las más recientes, no contempla esa exigencia dentro de la ley, pero la experiencia nos llevó a emitir el Decreto No. 18734 que en su artículo 27 provee ese requisito. En nuestro sentir, ello puede dar pie a que se venda fraccionada la propiedad de un edificio que no llena las condiciones para ello, viniendo a constituir mas daño que provecho. En igual forma involucrado dentro del texto de la ley, se da el mecanismo a seguir en los Registros de inmuebles, Fiscales y Catastrales.

Sabemos que no es muy ortodoxo introducir disposiciones reglamentarias dentro del texto de la ley, pero creemos que al menos en nuestro país, si conviene introducirlas cuando por su carácter tengan un alto grado de permanencia, (como las disposiciones reglamentarias introducidas). No conviene en cambio, introducir disposiciones reglamentarias dentro del texto de la ley, pero creemos que al menos en nuestro país, si conviene introducirlas cuando por su carácter tengan un alto grado de permanencia, (como las disposiciones reglamentarias introducidas). No conviene en cambio, introducir disposiciones de constante renovación.

Por otra parte el Proyecto emplea como título de la ley un término no usado anteriormente "Propiedad separable en Dominio Condicionado", un nombre quizás un poco largo, ello no se hizo por un afán de innovación, sino por creer que, al menos en Guatemala, constituye una novedad la ley pese a que los principios generales se contienen en el Artículo del Código Civil. Por ello creemos útil dar a esta cierta carácter didáctico aún a riesgo de ser redundantes.

En efecto, la propiedad horizontal como suele llamárselo, es una forma sui géneris en la que hay pleno dominio, limitado por algunas condiciones especiales y por ello le llamamos pleno dominio condicionado.

También hay condominio con características que lo diferencian del -  
condominio común y corriente, siendo la principal diferencia la de que -  
estando adscrito inseparablemente al pleno dominio condicionado se adquie  
re y pierde junto con la propiedad del apartamento y sin concertar para na-  
da con el consentimiento de los otros con émines, como ocurre en el con-  
dominio ordinario.

Salvo lo expuesto y aparte del orden de exposición, la terminología  
y otras características de poca importancia, el proyecto se inspira en-  
la Ley Argentina.

LA NUEVA LEY DE EXPROPIACION

EL CRITERIO DE INDEMNIZACION.

Difiere poco de la ley que deroga y sustituye, únicamente en que ateniéndose al precepto constitucional, la declaración fiscal del valor del inmueble pasa de ser factor normativo a ser un factor meramente informativo, ya que se debe indemnizar por el valor real del inmueble.

Aparentemente la ley nueva es más equitativa, puesto que se esfuerza por aquilatar el daño en su verdadera magnitud y repararlo. Sería completamente justa si el Estado hubiera venido percibiendo impuestos por el valor real de inmueble, sabido es que en la mayoría de los casos las declaraciones son muy bajas en relación al valor real, entonces el Estado ha venido siendo defraudado por el propietario que, cuando ve que su propiedad va a ser expropiada, se apresura a rectificar su valor.

La ley antigua, tomaba como base la declaración fiscal incrementada hasta en un 30%. Si una persona había realizado declaraciones veraces y pagado honestamente sus contribuciones, tendrá perfecto derecho a percibir un valor alto, pero quien por el contrario, ha venido defraudando al Estado no debe en realidad ser sancionado? El tomó el riesgo, por así decirlo, de pagar contribuciones bajas; el Estado creyó en su buena fé, si luego invoca otro valor pone de manifiesto su fraude.

Puede enmendarse la tendencia a la indemnización abusiva, si se impone una sanción a quien realiza declaraciones muy bajas.

Es perfectamente factible tomar como base la declaración del valor alto, aplicar un criterio de deflación proyectada hacia el pasado; si luego el propietario prueba que su propiedad vale más, prueba al mismo tiempo que ha defraudado al fisco y que ha infringido la ley y debe ser castigado.

La expropiación parcial

Tanto la ley antigua como la nueva, contemplan en esos casos el mayor valor que incide sobre la propiedad, con ocasión y por motivo de la obra que motivó la expropiación y conforme con la Constitución autorizan un impuesto singular de plusvalía de manera que equilibran en parte la contribución del Estado.

Capítulo 1

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA

Cabe deslindar en primer término los aspectos de localización dsta bleciendo como problema separado, la vivienda en la Capital y la vivienda en los Departamentos.

LA VIVIENDA EN LA CAPITAL

La vivienda en l. Capital ofrece tres aspectos de considerar:

I - Recuperación de barrios insalubres con viviendas infrahumanas ocupadas por personas de bajos recursos, (subrrayamos la palabra "ocupadas" porque en muchos casos las personas que ocupan esas viviendas lo hacen en cali - dad de arrendantes, pagando cuotas que están muy por encima o por lo menos a la altura de las sumas necesarias para financiar viviendas mejores), en esta clase deben incluirse los habitantes de los "palomares".

II - Vivienda para la clase de empleados de salarios modestos con exigen - cias sociales altas relativamente para la familia, y que en su mayoría ocu - pan viviendas en alquiler con rentas exageradas.

III - Vivienda para las clases de altos recursos que no nos interesan.

SOLUCIONES

Recuperación de barrios insalubres:

Cabe considerar dos aspectos, el primero la solución elemental y - obligada a construir casas adecuadas en barrios bien planeados, para subs - tituir a las inadecuadas, procurando hasta donde sea posible, abaratarlas para hacer factible su construcción en número sustantivo; y el segundo to - mar medidas a fin de frenar, en la medida de lo posible, la afluencia de - personas sin recursos a la capital; porque existe el peligro muy grave de que al emprenderse, por el Estado un campaña de construcción de viviendas, con lo que constantemente se agra~~va~~va el problema. Examinaremos separa - damente ambos aspectos.

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN LA CAPITAL PARA PERSONAS DE BAJOS RECURSOS

Creemos útil sentar las siguientes premisas:

a) Cualquiera que sea la condición del adjudicatario éste debe realizar un esfuerzo personal para adquirir su vivienda, no tan solo para aliviar la carga del Estado, sino para el fin más primordial de obtener su arraigo en la vivienda que se le brinda.

b) Siendo el problema de una gran magnitud, no deben dispersarse esfuerzos, sino armarnos a través de una Institución especializada.

c) Esos problemas de vivienda deben estudiarse conjuntamente con los problemas urbanísticos, ya que formarán parte de la ciudad.

LA AYUDA MUTUA

Es conocido el éxito obtenido en los Estados Unidos, en Puerto Rico y en algunos países latinoamericanos de los programas de vivienda conocidos como de ayuda mutua, y por lo tanto no hay razón para no esperar igual éxito en Guatemala.

Para ello se cuenta además con el decidido apoyo de la ICA que ya ha proporcionado los Técnicos muy calificados, los Arquitectos Sr. Temple C. Dick y Sr. Walter Harris, que han venido realizando los estudios preliminares para ese fin. La Dirección General de Obras Públicas con instrucciones especiales del Ministerio, ha puesto a su disposición una casa muy amplia en la 6a. av. " " 15-66 en la que se ha instalado el Departamento de Vivienda y Urbanismo de la Dirección General de Obras Públicas.

La ICA proporcionó muy gentilmente el equipo y mobiliario de que hacen uso sus técnicos y personal auxiliar muy valioso, constituido por el Asesor Jurídico señor Br. Albino Bonatti y la señorita María Eugenia - Cancy.

Hecha la anterior digresión para asentar, muy justamente, el agradecimiento a la valiosa cooperación norteamericana, a través de sus técnicos.

Continuaremos en la exposición del problema.

Un programa de ayuda mutua es de largos y fructíferos alcances, pero necesariamente ha de tomar algún tiempo para entrenar personal y lo que es más necesario para convencer al pueblo de sus ventajas. No obstante esas dificultades DEBE ADOPTARSE en Guatemala, como la mejor solución del

problema de vivienda, sin perjuicio de adoptar a la par la política de - construir viviendas por el Estado y entregarlas a los adjudicatarios, siem- pre bajo la base de dejarlos obligados a realizar un esfuerzo adecuado a- su capacidad económica tanto para salvar su dignidad creándole el senti- miento de que su vivienda le cueste, como para darle arraigo y aliviar la carga del Estado.

Recomendamos esta línea en la programación, habida cuenta de que:  
1º - Es muy grande el número de personas a quienes urge una vivienda sana, y el problema debe aliviarse, en tan gran cantidad como sea posible y a - breve plazo.

La experiencia obtenida en la construcción de las colonias hechas- por la Dirección General de Obras Públicas en la Capital y en los Departa- mentos, es alentadora.

#### OBTENCIÓN DE TERRENOS

Hasta la fecha el Estado ha proporcionado los terrenos urbanizándo- los de previo, creemos que también en el futuro se debe continuar en esa- forma que tiene la indudable ventaja de permitir conjuntos urbanísticos - bien concebidos, sin embargo, los servicios de vivienda no deben negarse- a quienes habiendo un loable esfuerzo han adquirido un lote y e s entre - esta última gente donde mejor puede encontrar oco los planes de ayuda mu - tua, puesto que el hecho de haber comprado un terreno es indicio bastante elocuente de su interés en la obtención de un hogar. La ayuda que puede- proporcionarse a estas pe sonas puede limitarse a la proporción gratuita- o a muy ínfimo costo de planes adecuados y consejos técnicos, y puede ex- tenderse también a la extensión de créditos en materiales de construcción.

#### MEDIDAS PARA EL ABARATAMIENTO DE LA VIVIENDA

Estas medidas pueden ser en el orden técnico, en el industrial y - en arancelario,

En el orden técnico: por medio de proyectos cuidadosos en los que se trate de hacer un uso racional de los materiales, y el terreno sin per- juicio de la calidad de la vivienda en el orden industrial favoreciendo - la implantación de nuevas industrias de materiales de construcción y án- dolos un volumen de producción que les permita bajar sus costos.

En el orden arancelario: liberando de impuestos algunos materiales como cedazos, ya sea metálicos o plásticos, artefactos sanitarios y en general todos aquellos elementos que pueden considerarse como medios indispensables para la higiene de la vivienda que necesariamente repercute en la salud pública y que aún no se producen en el país.

#### EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LOS DEPARTAMENTOS

La vivienda en los departamentos puede considerarse dividida en tres grupos bien caracterizados.

- a) Vivienda urbana;
- b) Vivienda rural de campesinos independientes; y
- c) Vivienda de los campesinos asalariados en las fincas.

Trataremos a continuación cada grupo separadamente.

a) La vivienda urbana en los Departamentos: prácticamente plantea los mismos problemas que la vivienda urbana de la capital y demanda las mismas soluciones.

Su principal interés radica en que, para el problema de la vivienda en particular y para el desarrollo del país en general, es muy deseable el desarrollo de las provincias con lo que se consigue frenar el centralismo hacia la capital, de suerte que los núcleos de vivienda Departamentales constituyen en cierto modo también una solución indirecta del problema de la vivienda en la capital.

No debe olvidarse sin embargo que NO ES LA FALTA DE VIVIENDA, la que provoca el éxodo de los Departamentos, impuesto que en general, aún dentro del precario estado de la vivienda, por la baja densidad de población y otros motivos, es más sana y agradable la vivienda en los Departamentos que en los tugurios de la capital.

La razón y por consiguiente la solución, deben buscarse en la falta de trabajo, de facilidades educativas y recreativas, por ello no debe olvidarse que, a la vez que construir viviendas se debe impulsar la actividad económica de los Departamentos, de lo contrario se correría el riesgo de no obtener locatarios para las casas.

Si se emplean materiales y métodos locales, y oden esperarse bajos costos en los Departamentos ya que, la mano de obra local y los materiales locales, son bastante más bajos que en la Capital.

Lo contrario para si se emplean materiales no locales y diseños que exijan obreros especializados que hay que llevar de la capital.

b) La vivienda de los campesinos independientes: para éstos puede darse en la casi totalidad de los casos por descontento el problema de adquisición - de terrenos porque o son pequeños propietarios, ocupan terrenos como arrendantes o bien pertenecen a comunales con terrenos comunales.

Además, desde tiempo inmemorial constituyen bajo su solo esfuerzo y con sabia aplicación de los materiales a su alcance.

El problema debe ser educacional en el sentido de que logren un mejor aprovechamiento del terreno, racionalicen la distribución de sus viviendas, y adopten medidas higiénicas que su intuición no ha alcanzado a indicarles.

Así vemos que toman medidas adecuadas para protegerse del frío en las regiones altas y para librarse del calor en las tierras bajas, pero no se preocupan de obtener buena luz y ventilación primero o de tomar las precauciones contra el zancudo en las segundas.

Como la mejor práctica es la del ejemplo, deberían construirse algunas viviendas modelos que podrían ser las destinadas a las autoridades menores, y los maestros rurales.

El Estado no tendría capacidad para construir viviendas rurales directamente, y es muy dudoso que las empresas particulares de construcción encontraran no ya atractiva la construcción de viviendas rurales, pero ni tan solo clientes, los campesinos.

Merece especial estudio la forma colectiva en que, en algunas comunidades indígenas se construyen las viviendas.

c) Vivienda para campesinos en las fincas: es tradicional en Guatemala, - un hecho aceptado por todos los finqueros de la República, sobre construir viviendas para sus trabajadores permanentes o como se los llama colonos y los trabajadores eventuales llamados cuadrilleros o cosecheros.

Este estado de cosas debe aprovecharse y emitirse Reglamentos de Vivienda Rural, para uniformizar y elevar el estándar de vivienda, mejorando la situación tan precaria y primitiva en que muchos finqueros mantienen a sus trabajadores.

No hace mucho se presentó a la consideración del Honorable Congreso de la República un Proyecto de Ley al respecto, que en principio es muy loable, si bien su redacción parece crear una obligación nueva a los finqueros y no dar por hecho y aceptada tal obligación como es la realidad, encaminándose más bien a reglamentar la vivienda de las fincas.

Lamentablemente es cierto que en la mayoría de las fincas apenas si se proveen de mal techo a los trabajadores, hay muchas rancharías sin agua corriente, ya no digamos potable, muy pocas con dinamos, ninguna con drenajes y servicios sanitarios.

La redacción de una ley debiera ser en el sentido de reglamentar la construcción de urbanizaciones y viviendas en las fincas, proporcionar a bajo costo asesoría técnica y dar facilidades crediticias y arancelarias a los finqueros para la construcción de viviendas.

Capítulo II

EXPOSICION DE LAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y TECNICAS DEL PAIS RELACIONADAS CON LA VIVIENDA Y EL URBANISMO.

Instituciones creadas directamente con ese fin.

Existe un acuerdo Gubernativo de Creación del Instituto de Vivienda y Urbanismo. Este Instituto comenzó sus labores con la asesoría técnica de la I.C.A., como Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda, y de acuerdo con el tenor del acuerdo de creación debe estar estudiando su concreción definitiva. Como esta Institución tiene a su cargo la redacción de uno de los puntos del temario, creemos inútil hacer referencia más extensa.

Instituciones que tienen dependencias directamente relacionadas.

Las Municipalidades de Guatemala y Quezaltenango, tienen Departamentos de Ingeniería. La Municipalidad de Guatemala tiene entre las varias secciones, una destinada al Urbanismo, que se ocupa activamente en los estudios para la redacción del Plan Regulador.

Hay que advertir que, en la Municipalidad de Guatemala se hace un distingo entre Urbanismo y Urbanización.

Se entiende por Urbanismo, los proyectos de desarrollo de la ciudad, los trabajos para el Plan Regulador, los proyectos de nuevas arterias, ampliaciones y rectificaciones de vías, proyectos de plazas, de cruceros, de parques, etc. Y se entiende por Urbanización, los trabajos técnicos de Ingeniería: drenajes, pavimentación, bordización, banquetización, construcciones municipales, todo ello bajo el Departamento de Ingeniería Municipal.

Estos trabajos se realizan en las partes existentes de la ciudad y también en los proyectos municipales aprobados.

La Sección de Urbanismo controla las urbanizaciones privadas tanto desde la aprobación de su proyecto, como supervizando sus trabajos de urbanización, que deben realizar dentro de las normas y prácticas adoptadas en el Departamento de Ingeniería.

El control de las construcciones está a cargo de una sección muy importante del Departamento, la Oficina de Control de Construcción Privada. Esta Sección tiene a su cargo el servicio de alineaciones o sea, el personal que a costa del interesado demarca el lindero entre la vía pública de propiedad municipal y la finca privada, línea a que se le llama "línea de alineación", o simplemente "alineación"; de acuerdo con la zona demarcan la "línea de fachada principal" o simplemente de fachada, que demarca el máximo acercamiento permitido a la alineación. Supervizan los proyectos desde diferentes ángulos: arquitectónico, destino, zona, tipo estructural, diseño y cálculo, rechazando hasta su cabal adecuación, los planos que adolezcan de defectos de seguridad, sanidad o comodidad.

Se ha procurado coordinar al máximo, la marcha de las secciones de control de construcción privada y de urbanismo.

La dotación de agua potable está a cargo de un departamento especial, la Dirección de Aguas Municipales. Ella colabora con la Sección de Urbanismo supervizando y aprobando los proyectos de redes de agua potable de las nuevas lotificaciones.

Se ocupa sistemáticamente del control de purificación de las aguas servidas, proyectos de redes, acometidas domiciliarias, control de contadores, etc. colabora con la Sección de Urbanismo en la supervisión de los proyectos de redes propuestos por los lotificadores.

Se realiza en la Municipalidad una labor constante sobre investigación de fuentes de agua, aforándolas, determinando su altimetría y realizando anteproyectos de introducción, redactándose memorias en que se contienen estimaciones tanto del costo inicial como del de mantenimiento. Esta Sección no pertenece propiamente a la Dirección de Aguas, sino que es una Sección del Departamento de Ingeniería.

#### Labores conexas.

Como tales terrenos el Catastro Municipal, oficina en la que se lleva el catastro de la propiedad dentro del municipio (urbano y rural), realizándose estimaciones periódicas del valor catastral, para mantenerlo al día, recibe del control de construcción privada, el informe sobre el monto estimado de las inversiones de mejora por concepto de construcción y de la Sección de Urbanismo el informe sobre las mejoras realizadas por esfuerzo público.

### El Departamento de contabilidad mecanizada I.B.M.

Este Departamento ha colaborado algunas veces realizando la tabulación de algunos datos para fines de análisis estadístico.

El volumen de su trabajo sobre contabilidad de planillas y de cobros de arbitrios es tan abrumador, que en general no puede disponer ni de sus equipos ni de su personal para esas labores estadísticas. Se hacen esfuerzos por ampliar ese Departamento a fin de capacitarlo para ser un auxiliar valioso en la investigación estadística relacionada con el Urbanismo.

Una información amplia sobre la organización de la Municipalidad, - la da el Ing. Isidoro Cohen, en su informe intitulado Organización Municipal.

### El Crédito Hipotecario Nacional.

Esta Institución crediticia, como su nombre lo indica, tiene por finalidad el hacer préstamos con garantía hipotecaria para fines agrícolas y urbanos de construcción; las actividades de la Institución son muy amplias, aquí trataremos someramente las relacionadas con la vivienda.

El Crédito -como por brevedad se lo conoce- aparte de los préstamos hipotecarios para construcción, cuenta con un departamento de la vivienda, el cual ha tomado a su cargo la financiación, construcción, venta y administración de las colonias "Ubico", que fue más tarde designada como 25 de junio, ésta colonia fue construida en bloques de cemento con estructuras de hormigón armado y cubierta de losas de hormigón. Las casas fueron destinadas a los empleados públicos. La colonia obrera en La Palmita. Tenemos entendido que adquirieron un hermoso predio en la zona 9- (Tiveli), donde se proponen construir una colonia destinada preferentemente a los empleados de esa Institución.

### El Instituto de Fomento de la Producción.

Esta Institución, que como ya su nombre lo dice, tiene como fin primordial, incrementar la agricultura nacionalizando sus métodos y fomentar la industria, contempló también entre sus fines, un departamento de vivienda.

Se trazó un programa de vivienda bastante vasto, generó técnicos-nacionales y extranjeros, adquirió terrenos y proyectó y construyó la colonia Las Victorias, en terrenos aledaños al que fuera fuerte de Matamoros, donde hasta la fecha hay acuartelados tropas. Del proyecto de -

Las Victorias se construyó una parte. Si bien las casas no resultaron a un precio tan bajo como fuera de desear, ello se debe al retardo en su entrega por una parte, y por otra a que se hicieron interesantes investigaciones comparando diversos sistemas de construcción, algunos nuevos en el país; los muros prefabricados en sifú y levantados con gatas, en vigados prefabricados de concreto de perfiles alivianados, losas apoyadas en viguetas de redondos soldados, etc., paredes y tabiques de hormigón. Toda experimentación es cara y esta también lo fue, y su costo se aplicó al precio de las casas.

El Infop también adquirió otros terrenos que el Estado acaba de adquirir para la colonia del Maestro.

#### La Dirección General de Obras Públicas.

La Dirección General de Obras Públicas es una dependencia del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, y tiene a su cargo la realización de estudios y proyectos de todas las obras públicas que se realizan en el país, excepción hecha de los caminos, de los que se encarga la Dirección General de Caminos y las obras municipales de los de aquellos municipios económica y técnicamente capaces. Más se ha venido haciendo cargo de un buen número de trabajos urbanos, principalmente en el renglón de Aguas y Drenajes, que constituye una de sus más importantes dependencias. En esta se estudian constantemente proyectos de introducción de Agua potable, y se ejecutan el mayor número de ellos a medida que el presupuesto lo permita.

Otra Sección de gran interés de esta Dirección, es la Sección de Urbanismo y Vivienda, que viene asesorando a las Municipalidades en sus proyectos urbanos. En la misma se han realizado proyectos de vivienda popular, algunos de ellos muy importantes que se han puesto en práctica.

Funciona también en Obras Públicas, la Sección de Conservación de Monumentos y Arqueología de la que fue su primer Jefe, el distinguido arqueólogo Janos de Cozy, recientemente, fallecido en un trágico accidente aéreo. Su primer trabajo fue la restauración del Castillo de San Felipe en la entrada del golfete en el lago de Izabal, lugar paradisíaco de sin par belleza.

#### El Instituto de Fomento Municipal.

Es una entidad estatal, autónoma para el cumplimiento de sus fines,

con personalidad jurídica y patrimonio propio, se creó con el fin de promover el progreso de los municipios dando asistencia técnica y financiera para la realización de obras y servicios públicos. Para el cumplimiento de sus fines presta los servicios de agente financiero; es la depositaria de los fondos municipales y que por su medio puede contratar préstamos y empréstitos con instituciones bancarias, financieras o de inversión, tanto nacionales como internacionales. garantizándolos con determinados activos de su cartera para estas operaciones puede emitir bonos, títulos u obligaciones de cualquier naturaleza, los que gozan de la plena garantía del Estado desde el momento de su emisión.

Está ligado al Urbanismo y la Vivienda de una manera íntima, ya que entre sus funciones están la preparación de catastros, registros y planes reguladores y urbanísticos, y planificación y financiamiento de obras y servicios públicos municipales.

Instituciones que no tienen dependencias directamente relacionadas pero que si pueden prestar valiosa cooperación.

La Dirección General de Caminos como dependencia estatal, puede prestar valiosa cooperación en los asuntos relacionados con el urbanismo, en el trazo de carreteras, en el sentido de no interferir en los planes reguladores particulares de cada ciudad.

Y así como ésta, están la Universidad, la Sanidad Pública, el Departamento Agrario Nacional, el Instituto Indigenista, y otros más

Capítulo 1

BREVE MONOGRAFÍA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

Ing. Rafael Olivero V.

La República de Guatemala está comprendida entre los paralelos 13°-44' y los 18°-29' de latitud norte y los meridianos 88° 13' y 92° 13' - longitud oeste del Meridiano de Greenwich, y limitada al norte y oeste - con la República Mexicana (Estados Unidos Mexicanos) al este con el Golfo de Honduras, con las Repúblicas de Honduras y de El Salvador, y al - Sur con el Océano Pacífico.

La República de Guatemala forma parte de la Confederación de Estados Centro Americanos, actualmente desgregado, su forma de Gobierno es Republicano democrático-representativo, estando gobernada por un presidente y el consejo de ministros que son nueve: Relaciones Exteriores, Comunicaciones y Obras Públicas, Economía y Trabajo, Salud Pública y Asistencia Social, Hacienda y Crédito Público, Gobernación, Agricultura, Educación Pública y Defensa Nacional.

La soberanía radica en el pueblo, quien delega su ejercicio en los organismos Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Para su administración política está dividida actualmente en 22 departamentos, y el territorio en disputa, Belice, del cual Guatemala sostiene sus derechos ante el Gobierno del Reino Unido (Gran Bretaña).

Tiene una extensión superficial de 131.175 Kms.2 (incluyendo Belice) siendo la mayor longitud de sur a norte de 540 Kms. y de este a oeste de 429 Kms..

El censo de población del 18 de abril de 1950, verificado únicamente en los 22 departamentos, sin incluir Belice, arroja un total de 2.788.122 habitantes, y tomando 108.889 Kms.2 de superficie, da una proporción de 256 habitantes por Km2. Su idioma oficial es el español, hay libertad de cultos, predomina el credo católico...

Las formaciones sedimentarias y eruptivas ocupan extensiones considerables del país. Las formaciones sedimentarias se encuentran principalmente en los departamentos de Huchuetenango, San Marcos, Quiché, Laja Verapaz, Zacapa, Izabal, Jalapa y Jutiapa. Formaciones calizas cristalinas

hay en Rabinal y Salamá, Calizas precarboníferas en el sur de Huehuetenango y Quiché. El Departamento del Petén es de formaciones calizas terciarias.

Las formaciones eruptivas están circunscritas al interior del país y ocupando grandes extensiones. El granito, la diorita, la sienita y el gneiss constituyen las representativas de ese terreno en los periodos arcaico y paleozoico. En terrenos más recientes se encuentra la serpentina en abundancia, así como basalto, andecita, decita, traquita, etc.

El aspecto físico de Guatemala es montañoso; la cordillera de los Andes recibe al pasar por su territorio con rumbo SE el nombre de Sierra Madre, forma la división de aguas Pacífico-Atlántico más cerca del primero que del segundo y de ella se desprenden además de otros secundarios tres ramas principales, Los Cuchumatanes, la Sierra de Chamá y el Merendón, con grandes volcanes, algunos activos.

La proximidad al Pacífico dá lugar a la formación de numerosos ríos cortos, de curso rápido no navegable con fuertes caídas, y la lejanía al Atlántico dá lugar a la formación de ríos largos, lentos y navegables.

Las costas de Guatemala son muy diferentes, la del Pacífico presenta una costa abierta y casi recta, con fuertes vientos del sur, mareas bravas y el terreno en sus inmediaciones es pantanoso, cubre una extensión de 244 Kms. en cambio la costa del Atlántico es cerrada, de forma irregular, de aguas tranquilas y profundas, tiene una extensión de 166 Km sin incluir la costa de Belice.

Tiene en su interior, numerosos lagos que se aprovechan como atracción turística, tanto extranjera como nacional y pesca en pequeña escala.

Su suelo es fértil y propicio a toda clase de cultivos. Su clima es variado, tomando en cuenta que se encuentra en la zona tropical, y por las diferencias de alturas, se divide en tres regiones climatéricas: la tierra baja con alturas de 0 a 500 mts. sobre el nivel del mar.

Se llama tierra caliente, cubierta de exuberante vegetación y vastas llanuras tanto en la zona atlántica como en la pacífica, luego la Región templada de 500 a 1600 mts. con un clima delicioso y propio para los más diversos cultivos y crianzas, y por último la llamada tierra fría con más de 1600 m. sobre el nivel del mar, con altiplanos que pasan de los 3.000.m..

Su variación termométrica es de 4°C sin llegar a nevar en las partes altas y en los primeros meses del año a + 39°C en la costa, a la sombra y en los meses de Marzo y Abril. Solo se distinguen 2 estaciones, la de las lluvias mal llamada invierno, de Mayo a Octubre con una variación pluviométrica muy irregular, y la estación seca mal llamada verano durante los meses restantes.

"Los vientos dominantes son los Alisios, en primavera reinan los de mediodía, secos y calientes, y en invierno los de Septentrión, fríos y con gados de humedad".

La producción de Guatemala es eminentemente agrícola y hasta hace pocos años monocultivista, aunque a la fecha ya se ha abierto nuevos campos de explotación agrícola, produce y exporta café, banana, cacao, hule y chicle, algodón, maderas preciosas, plantas medicinales, aceites esenciales, plantas textiles, miel de abejas, a la par que produce para su consumo interno, maíz, trigo, arroz, frijol, panela, azúcar, tabaco, papa, ajonjolín, etc.

La variedad de especies animales es muy numerosa, encontrándose mamíferos y peces muy variados, aves de bellos plumajes, reptiles e insectos de todas clases, algunas de estas especies son propias de Guatemala o de la Región Centro Americana.

Entre las aves de bello plumaje, merece especial mención el Quetzal Símbolo de Libertad y que figura como emblema en nuestro Escudo Patrio.

La ganadería es otro renglón de importancia, hay haciendas en los departamentos, que se dedican únicamente a la crianza y engorde de ganado según la región, crías ganado bobino, ovino, caprino, porcino, caballar asnal y mular, se calcula que la superficie de potreros cultivados es poco más o menos de 3.000 Kms.2.

En su flora, tiene una variedad de árboles que dan maderas preciosas de altos precios en el mercado nacional y extranjero. Bosques tanto vírgenes como cultivados. Plantas medicinales, textiles, oleaginosas, frutales, cereales de todas clases y bellas flores de colores y aromas de liciosos, hay orquídeas muy finas y bien cotizadas, entre las que cabe señalar la Monja Blanca o Flor Nacional.

Del informe presentado por la Delegación de Guatemala a la Conferencia de Comisiones Nacionales de Fomento Americano tomó los datos siguientes sobre el aprovechamientos de las riquezas naturales del suelo:

Superficie cultivada . . . . .	9.920
Superficie no cultivada . . . . .	7.837
Bosques . . . . .	28.273
Superficie cultivable . . . . .	31.780
Superficie no cultivable . . . . .	<u>31.079</u>
Superficie total en kilómetros cuadrados	108.889

En cuanto a industria, Guatemala está apenas en su etapa inicial, si bien cuenta ya: en el terreno agrícola con beneficios de café, tostaderías, fábricas de café soluble, trapiches de panela e ingenios de azúcar, beneficios de algodón, hiladura y fábricas de tejidos, siendo muy codificados los tejidos típicos, fábricas de cigarrillos y cigarrillos, fábricas de sombreros de fieltro y palma, extracción y refinación de aceites alimenticios y esenciales, industria halera. Aserraderos, maderas enchapadas, mueblería, destilación de alcoholes y fábricas de licores. Pastelerías, panaderías y galleterías. En el terreno pecuario con engorde o ganado, fábricas de carnes en conserva, pelotería así como talabarterías y zapaterías. Lecherías, fábricas de quesos y crema, etc.

Para la construcción, fábrica de cemento Portland, varias de ladrillos, tejas y cerámica, mosaicos, etc., productos de asbestos, cemento y otras industrias.

La riqueza del sub-suelo ha sido poco explotada, a la fecha solo se cuenta con la explotación de minas de cromo puro, plomo, broza de cromo, oro, en pquequeñísima escala.

Hay gran probabilidad de emprender en gran escala la explotación de petróleo, por lo que se ha estudiado una ley a ese respecto.

Su moneda circulante es el quetzal, que se cotiza a la par del dólar y se divide en cien partes iguales denominadas centavos, se representa por la letra Q y se ha mantenido estable por más de años. No hay ninguna restricción sobre compra y venta de divisas, se ha retirado el oro de la circulación.

El Banco de Guatemala es el único emisor de moneda dentro del territorio nacional, y se rige por las leyes monetarias y orgánica del propio Banco.

El total de la Renta Nacional se calcula en Q 330.000.000.00 y se estima que la renta anual por persona asciende a Q 87.00 aproximadamente (1948).

El valor de la propiedad inmueble de Guatemala, se ha estimado en -  
(datos de 1948) % 191.419.900.00 detallada así:

Capital inscrito a favor de la Nación . . . . .	% 27.075.660.-
Capital inscrito a favor de las Municipalidades . . . . .	3.353.524.-
Capital inscrito a favor de particulares . . . . .	160.990.716.-

La República de Guatemala cuenta con una red de caminos extensa, -  
correspondiendo así: 3.120.40 Kms. de carreteras Departamentales; 3.704.54  
Kms. de carreteras Internacionales; y 725.00 Kms. de carreteras vecinales

En la actualidad se conservan dos carreteras internacionales, la -  
Roosevelt y la del Pacífico, llama RUME, CIP. o simplemente del Pacífico,  
ambas unen México con El Salvador, pasando por la Ciudad Capital, la -  
Roosevelt por el Occidente norte, a la capital y de ésta por el oriente-  
sur a la frontera de El Salvador; y la del Pacífico por el occidente-  
sur a la capital, a la frontera de El Salvador. La del Atlántico, en -  
construcción que une la Capital con Puerto Barrios.

En su sistema ferroviario Guatemala tiene 4 líneas de vía única an-  
gosta con una extensión de 817.477 millas inglesas equivalentes a 1.315.  
600 Kms. de los cuales solo 29.50 millas que corresponden a 47.475 Kms.  
son nacionales, las del ferrocarril Verapaz, y el resto que pertenece a-  
distintas compañías norteamericanas, se descompone en la forma siguien-  
te: Ferrocarriles Internacionales de C.A.: 580.93 millas; Compañía Agrí-  
cola de Guatemala división de Bananera: 132.062 millas.

Con el incremento de la navegación aérea, Guatemala a la fecha cuen-  
ta con una con una compañía nacional de aviación: "Aviatica", que tiene un  
recorrido diario en el interior de la república y hace vuelos internaciona-  
les también, además operan las compañías internacionales: Pan American -  
Airways, Taca Airways, y K.L.M. que diariamente hacen vuelos a los E.E.UU.  
México, El Salvador, y Honduras para conectar con cualquier parte del mundo.

Su movimiento marítimo lo hace por medio de 3 puertos: Puerto Ba-  
rrios en el Atlántico, propiedad de los F.I.C.A. y U.F.C.O., San José y-  
Champerico en la Costa Pacífica, nacionales que recien en carga de cualquier  
parte del mundo, en el primero, Barrios, los barcos para cargar y descar-  
gar, atracar al muelle y los dos últimos lo hacen por medio de lanchones.

Actualmente el Estado construye el Puerto de Santo Tomás en el O--  
ceano Atlántico.

El movimiento lacustre y fluvial, es local departamental y de poco-  
monto. El canal de Chiquimulia que bordea la costa Pacífica prest. ser-

vicios a los agricultores y pueblos vecinos. Las telecomunicaciones se dan por medio de radio, telégrafo, teléfono y correo local, controlados por el Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, con líneas y servicios estatales. En el campo internacional operan dos empresas, la All American Cables y la Tropical Radio Telégraph Co., que mantienen servicio cablegráfico con todo el mundo. Las estaciones de radiocomisión son varias, unas del estado y otras particulares, que sirven la población urbana. El sistema de electrificación está compuesto a la fecha por 59 centrales hidroeléctricas, 1 central termoelectrica y 62 plantas diésel, con una producción total de 27.911 Kms.

La educación es pública, gratuita y laica, la primaria es obligatoria, la instrucción se imparte según programas oficiales en la siguiente forma:

Instrucción parvularia, Pre-Escolar  
 Instrucción Primaria, Instrucción secundaria  
 Instrucción Facultativa.

Hay también colegios privados, pensionados que dan la instrucción parvularia, primaria y secundaria.

Las escuelas trabajan día y noche. El número de alumnos tanto en escuelas públicas como privadas, llega a los 240.000 anualmente con un número de maestros que llega a 10.000. Funciona un comité pro-alfabetización subencionado por el Estado y ayudado en parte por una lotería llamada "Lotería Chica".

La Universidad de San Carlos de Borromeo es Autónoma, y es la tercera en antigüedad en América, comprende ocho facultades que en orden de antigüedad son: Derecho, Medicina, Ingeniería, Farmacia, Odontología, Ciencias Económicas, Humanidades y Agronomía, y en ella se reciben distintos grados académicos y profesionales según su especialidad.

Su gobierno lo constituye el Concejo Superior Universitario, integrado por el Rector, los Decanos de cada Facultad, un representante de los profesionales y un estudiante universitario por cada facultad.

Para los profesionales existe la colegiación obligatoria, que está sujeta a la ley.

Guatemala cuenta con una Biblioteca Nacional, 5 bibliotecas patrocinadas por la Universidad de San Carlos, y diversas bibliotecas privadas-distribuidas por todo el país.

La prensa toma cada día más incremento, y se calcula el tiraje diario de unos 70.000 ejemplares, hay también publicaciones de carácter científico, cultural y social. Estas publicaciones son semanales, quincenales y mensuales.

El clima es uno de los factores decisivos en higiene y salubridad. En las partes bajas (costas) hay zonas endémicas palúdicas. La falta de tratamiento de aguas, tanto claras como cloacales en la mayoría de las poblaciones baja el standard de salubridad del país. La Dirección General de Sanidad Pública, cuenta con dispensarios ambulantes e inspectores sanitarios en número de 72 en todo el país, es la encargada de velar salubridad y prevención de enfermedades.

Cumple con los servicios de "dedetización" de vivienda, vacunación-gratuita contra tífoides, difteria, viruela, tos-ferina. Trabaja también Sanidad Pública en el control de insectos y focos larvarios, ha emprendido la campaña sanitaria, antitífica, campaña antiacidos-Aegypti, control de alimentos, educación higiénica. A la fecha tiene elaborados los mapas geográficos de zonas endémicas de bocio, bilarias, malaria y control del acido Aegypti.

El sistema hospitalario cuenta con 8887 camas en todo el país. Además del eficiente servicio que prestan instituciones como la Cruz Roja, la Cruz Blanca, los consultorios municipales, la casa del niño, las guarderías y los comedores infantiles, los centros de Asilo, tanto para ancianos desvalidos, como para niños cuyos padres no pueden costear su educación.

Seguridad Social: El 28 de Octubre de 1946, por acuerdo legislativo se creó el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, una entidad autónoma que tiene "como finalidad aplicar en beneficio del pueblo, un régimen nacional, unitario y obligatorio de seguridad social, dando protección contra accidentes de trabajo, invalidez, vejez, muerte y enfermedad."

El trabajo de tratamiento de aguas, tanto puras como cloacales, a la fecha es escaso, tanto que el número de poblaciones con agua potable solo alcanza a 120 en todo el país.

Ejército Nacional: Está instituido para defender la integridad territorial de la nación, todos los guatemaltecos están obligados a prestar servicio militar desde los 18 años y pertenecen a él, hasta los 50 años, y se divide en activo y reserva. Activos son los de los 18 a los 30 años y Reserva de los 30 a los 50 inclusive. La oficialidad se compone de Oficiales graduados de la Escuela politécnica y de oficiales de línea de los cuerpos militares, estos cuerpos comprenden servicios de Infantería-Caballería, Aviación, Guardaciones y Destacamentos. El Ejército se encuentra actualmente dividido en 7 zonas militares que funcionan en diversas partes del país.

"El Dominio directo del Estado sobre sus bienes es inalienable e imprescriptible".

Los ingresos y egresos del país, se calculan anualmente conforme a la Ley del Presupuesto General de Gastos de la Nación. El Tribunal y Centralería de Cuentas, se encarga de elaborar el Presupuesto Nacional y de velar por el correcto cumplimiento del mismo. El Congreso Nacional debe aprobarlo.

El Ministerio de Hacienda vela porque todos los tributantes satisfagan los impuestos establecidos y tiene un buen control aduanero (con aranceles talvéz un poco altos). Cuenta con un guardia de Hacienda. La elaboración de alcoholes es ramo estancado, lo mismo que el tabaco.

Guatemala mantiene relaciones diplomáticas con todos los gobiernos amigos tanto del continente americano, como del resto del mundo. Es miembro de las Naciones Unidas, y recientemente hizo su ingreso a la O.E.A. y la O.D. .C.A. mantiene delegados permanentes a las Naciones Unidas en la O.I.T. corte internacional de la Haya.

División Politico-Administrativa: La República está dividida en 22 departamentos e yo gobierno está confiado a los gobernadores departamentales nombrado por el Ejecutivo. El Decreto 227 o Ley de Gobernación y Administración de los Departamentos de la República, regula sus funciones y establece que: (artículo 19) "Los gobernadores departamentales, en su respectivo departamento, son delegados del Organismo Ejecutivo".

En consecuencia, dentro de su jurisdicción, son los representantes del Presidente de la República y de los Ministros de Estado, de los cuales dependen directamente a excepción del de la Defensa Nacional. El Ministerio de Gobernación y Justicia es el órgano de enlace más directo.

El personal administrativo de la Gobernación departamental se compone del Gobernador, un Secretario y del número de oficiales y auxiliares que demanden la importancia y el trabajo. El Gobernador es la autoridad encargada de velar por el orden y cumplimiento de la Ley en todo el Departamento, en el caso de que no fuera abogado estará asesado por el Juez de la Instancia, su jurisdicción no rebasa los límites departamentales. A su vez cada departamento está dividido en municipios en número variable. Cada Municipio tiene su gobierno propio constituido por el Alcalde y el Concejo Municipal, formado por Síndicos y Regidores; los Síndicos representan a la Municipalidad en los tribunales de Justicia, las oficinas administrativas y en los contratos que ésta celebre.

Los regidores ayudan al Alcalde y Síndicos en la administración del municipio, en caso de ausencia suplen al Alcalde en su orden. El Alcalde en funciones, en su respectiva jurisdicción, es delegado y representante del Gobernador Departamental, que a su vez lo es del gobierno.

Los Alcaldes y el Concejo son electos en forma directa y popular, y todas las Municipalidades son autónomas. Al Organismo Judicial compete la facultad de aplicar las leyes en los juicios civiles y criminales, así como la de juzgar y hacer que se ejecute lo juzgado.

Administración de Justicia: Está confiada al Organismo Judicial, integrado con los funcionarios y tribunales siguientes:

- 1 - El Presidente del Organismo Judicial. Los tribunales de Jurisdicción ordinaria.
  - 2 - Corte Suprema de Justicia.
  - 3 - Corte de Apelaciones (salas).
  - 4 - Jueces de la Instancia del Ramo Judicial y del Criminal.
  - 5 - Jueces de Paz.
  - 6 - Intendentes Municipales y Regidores en su caso.
- Estos dos últimos se llaman jueces menores.

Los Tribunales de Jurisdicción Privativa:

- 7 - Tribunal de Amparo.
- 8 - Tribunal de Conflictos de Jurisdicción.
- 9 - Tribunal de lo Contencioso Administrativo.
- 10 - Tribunal de Militares.
- 11 - Tribunal de Cuentas y Hacienda.

Guardia Civil: "La Guardia Civil es la institución encargada de ejercer funciones de policía, siendo sus principales atribuciones la de conservar el orden y garantizar la seguridad de los habitantes, para el mejor cumplimiento de sus fines se divide en Guardia de Tránsito, Guardias de Complementarias, Guardia de Hacienda y Guardia Judicial. Estos Guardias dependen del Ministerio de Gobernación y del Ministerio de Hacienda. También está estatuida la Guardia Municipal, bajo las órdenes del Alcalde, costada por la Municipalidad respectiva.

La Policía Militar y el Servicio de Inteligencia G-2 son cuerpos de policía que dependen del Ministerio de la Defensa y prestan servicios para fines militares y estratégicos".

Legislación: El Poder Legislativo es el cuerpo encargado de decretar, interpretar, reformar y derogar las leyes que rigen al país, las cuales no podrán contrariar las disposiciones de la Constitución.

La Asamblea Nacional Constituyente es el único organismo encargado de elaborar y reformar la máxima ley de la República "La Constitución".

Estudio de la Distribución de la Población: El censo llevado a cabo el 18 de abril de 1950 arroja un total de 2,788,122 habitantes, y como Guatemala tiene una extensión territorial de 108,889 Kms.2 nos da un promedio 25.6 habitantes por Kms.2

Por su sexo:

De sexo masculino . . . . .	1,414,391 habit.
De sexo femenino . . . . .	1,373,371.habit.

Por lo que se ve ha, 40,660 hombres más que mujeres, y van en una proporción de 100 mujeres por 103 hombres. El número de familia constituidos, es de 560,085.

Con respecto a la edad, la población se clasifica así:

menores de 1 año . . . . .	3.7%	103,636 habit
menores de 1 a 6 años . . . . .	19.1%	533,137 habit
mayores de 7 años en adelante . . . . .	77.2%	2,151,349 habit

Al hacer la clasificación estadística, la Dirección General de Estadística clasificó únicamente 2 grupos, los ladinos y los indígenas, incluyó a las razas negra y amarilla como ladinas, porque en el censo de 1940 los negros no llegaban al 01% de la población, y los amarillos al 0.04%, los datos arrojados son:

Ladinos . . . . . 1.296.397 corresponde al 46.5%

Indígenas . . . . . 1.491.725 corresponde al 53.5%

por tanto un poco más de la mitad de nuestra población es indígena.

Se determinó el alfabetismo solo a los 2.151.349 habitantes mayores de 7 años.

Alfabetos . . . . . 598.502 habit. corresponde al 27.8%

Analfabetos . . . . . 1.552.847 habit. corresponde al 72.2%

comparándose estos porcentajes con el de población indígena, de un 53.5% se ve que tanto en ladinos como en indígenas hay analfabetos.

Con respecto a la población que asiste a Centros Educativos, tomando a la población como de 2.151.349, mayor de 7 años, se comprueba que reciben educación 191.009 habitantes, que corresponde al 8.9% y no reciben educación 1.960.340 habitantes, es decir 91.1%.

Se consideró a los mayores de 7 años para el estudio del uso del calzado, (los caites se tomaron como descalzos) y se dieron los resultados siguientes:

Calzados . . . . . 521.419 habitantes es decir 24.2%

Descalzos . . . . . 1.629.930 habitantes es decir 75.8%

Capítulo II

ESQUEMA PARA UN GOBIERNO TECNO-DEMOCRATICO PARA LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONCEPCION GENERAL.

Se trata de coordinar los organismos en la mejor forma a fin de lograr una estructura integral orgánica del gobierno, evitando la duplicación de funciones, haciendo que cada tarea sea realizada bien, una sola vez, en el menor tiempo y al menos costo.

Para ello es menester que las fuentes de información converjan a un organismo único que los recoja, ordene, clasifique y condense, permitiendo su interpretación en forma de tablas y gráficas bien ejecutadas.

Los datos así elaborados deben quedar para beneficio del Gobierno, - al alcance de todos los organismos y funcionarios que los requieran en el mejor desempeño de su cometido.

Como por su naturaleza cada uno de los organismos tiene encomendada una tarea específica, hay necesidad de crear un organismo específico que analice esa realidad en su conjunto, confronte las necesidades y con vistas a los recursos disponibles, planee la mejor manera de resolver los problemas del país desde el cuádruple punto de vista, social, económico, político y técnico.

Una vez formulado un programa de acción, debe ser éste ejecutado. El esquema bosquejado debe completarse con los organismos propios del Gobierno, para prestarles estabilidad, acción efectiva y respeto al Derecho.

Esos organismos de estructura política deben, en función de las aspiraciones del país, orientar las labores técnicas a fin de que éstas no fracasen por incomprensión del medio.

Pero no basta recoger información, digerirla y luego planear lo que se debe hacer, es menester disponer de recursos para ello, por lo que, - paralelamente al proceso descripto, debe funcionar otro, que por un extremo obtenga recursos ya sea por recaudación de impuestos, obtención de créditos, etc., contabilice y controle esos recursos, y finalmente permita costear tanto las obras y servicios como el sostenimiento de la maquinaria del gobierno mismo.

No puede pensarse en una restr@@eturación violenta del Gobierno, porque paralizaría su marcha en forma catastrófica, ni puede tampoco esperarse una labor coordinada si se da una autonomía absoluta a los diversos organismos.

Esto muestra la necesidad de elaborar un esquema de conjunto que permita analizar la posición que cada dependencia va a ocupar, sus funciones y los recursos con que se cuenta; es igualmente indispensable un organismo especial creado con el fin exclusivo de vigilar el cumplimiento de esa coordinación, analizando tanto las dificultades que surjan en la práctica, como la forma como funciona la maquinaria del gobierno, a la vez que se capacita y entrena al personal.

Este organismo podría ser estatal autónomo, o bien un ministerio más (que es el criterio adoptado en el esquema que proponemos) al que podría llamarse; "Ministerio de Administración Pública".

#### ESQUEMA PROPUESTO.

El esquema propuesto se comprende muy fácilmente siguiendo con atención el Diagrama de interrelaciones No. 2 que se acompaña. Queremos insistir sobre que no se trata de un Organograma ordinario, por cuanto en él no se pretende indicar categorías de arriba hacia abajo, vale decir que los organismos situados en la parte superior ejercen autoridad sobre los de abajo, en el diagrama adjunto no, así: igual categoría tiene cualquiera de los ministerios no importa el lugar que ocupe en el cuadro, y ningún ministerio ejerce autoridad sobre otro.

Lo que el cuadro quiere indicar es la naturaleza de la función que ejerce cada órgano, y poner de manifiesto los canales que lo ponen en relación con los otros.

Las corrientes de interrelación tienen dos sentidos, sin embargo hay siempre un sentido dominante. En el diagrama ese sentido dominante es de izquierda a derecha o sea que los órganos de la izquierda entregan material a los que están a su derecha. Cuando son igualmente importantes ambos sentidos se han empleado líneas dobles con flechas.

El esquema No. 1, muestra la idea llevada a su máximo abstracción - con una analogía biológica no impecable, pero sí elocuente.

Tenemos a la izquierda los órganos de información, lo que en el hombre sería los cinco sentidos que le permiten conocer el mundo que lo rodea, luego vienen los órganos de análisis, clasificación y síntesis que representarían la parte del cerebro encargada de interpretar mediante la memoria y el raciocinio, las imágenes (visuales, auditivas, gustativas,-

etc.) lo que podríamos llamar la Digestión cerebral, luego vendría la Junta de Planificación (en la que estaría representado el ejecutivo) que vendría a ser la parte razonadora del cerebro, lo que es la razón en el ser humano y la voluntad.

Luego viene el Ejecutivo con su consejo de Ministros y sus Ministerios que serían el sistema muscular y energético, en seguida los órganos encargados de ejecutar, o sean los miembros, Escuelas, Hospitales, Dirección General de Obras Públicas, Dirección General de Caminos, etc.

Paralelamente tenemos los órganos de absorción de alimentos -la boca que son los órganos encargados de apropiarse los recursos necesarios- para que el Gobierno subsista y pueda realizar en toda plenitud su cometido. Estos órganos estarían conectados a los órganos de administración y contabilización de fondos, análisis de costes etc.

La Conciencia estaría representada por el Organismo Judicial y los sentimientos por el Congreso y organismo Legislativo. Luego tendríamos las glándulas endocrinas representadas por el nuevo Ministerio de Administración Pública, encargado de velar por el buen funcionamiento de todo el organismo, entrenando, preparando y colectando personal.

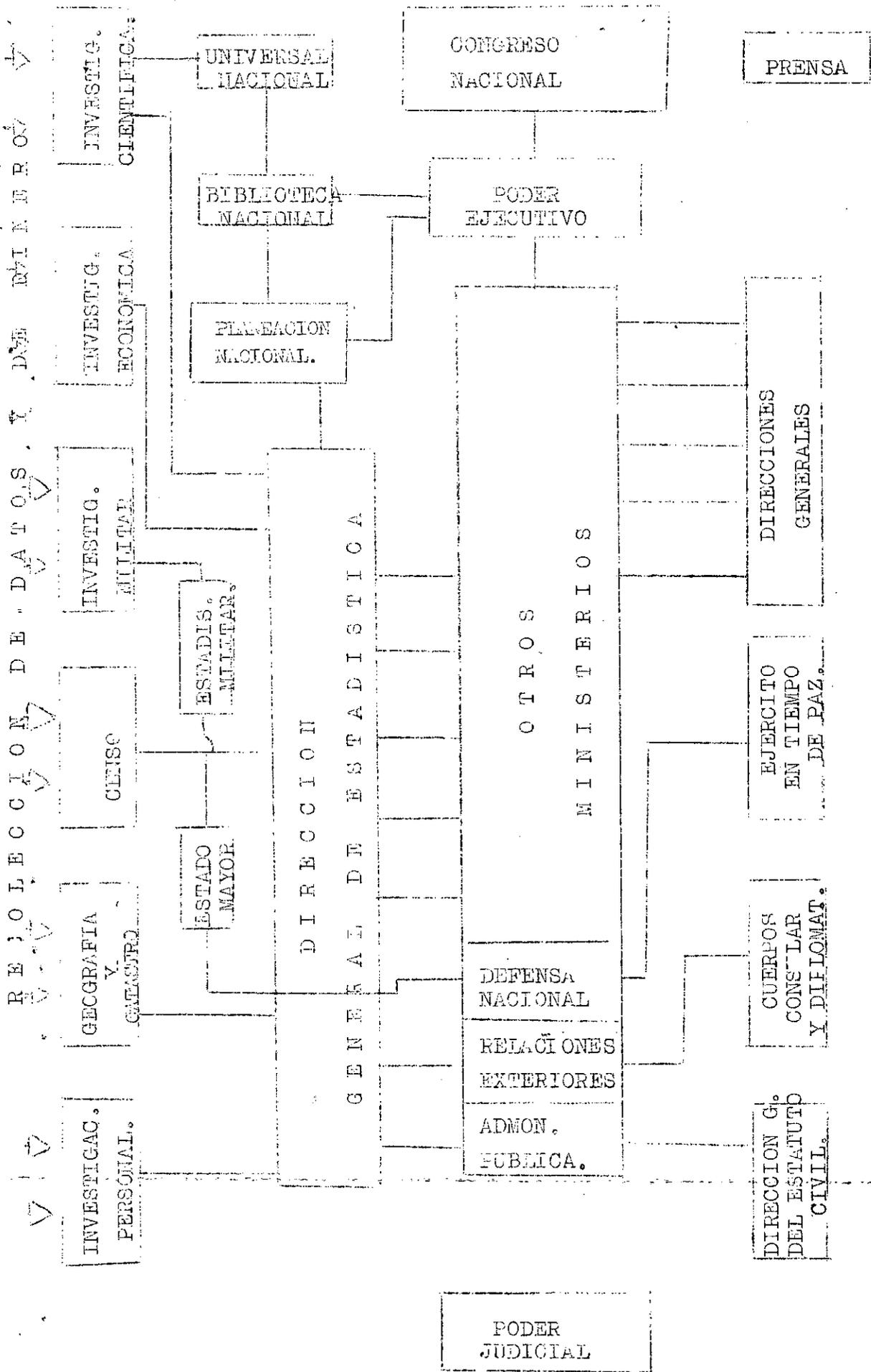
Aparece en el Diagrama también la Universidad, porque aunque tiene plena autonomía es parte integrante y no la menos principal del Estado, en ella se forja la cultura del país y también los hombres encargados de realizar en él, las labores técnicas, científicas y de Gobierno, por esa razón, deben ser por lo natural la proveedora, junto con las demás escuelas del material humano dirigente.

El Gobierno está en el derecho y la obligación, de pedir a la Universidad las clases de conocimientos necesarios del país, la asesoría técnica y la investigación científica, provoyéndola a la vez y en la medida que las posibilidades lo permitan, de los recursos necesarios para realizar tan noble labor. De suerte que aunque ésta no forme parte del Gobierno, está vinculado a él, con hondas raíces.

Figura completamente separada pero vigilante, la Prensa. Organismo heterogéneo formado por todos los periódicos que deben ser independientes y expresar la opinión y el sentimiento de todos los que echan mano de sus columnas, constituyen el cuarto poder, la Crítica.

ESQUEMA ESQUEMATICO  
ORGANICO DE INTERRELACIONES

PARA UN GOBIERNO TECNOCRATICO



REALIZACION DE OBRAS.

## LA PLANEACIÓN REGIONAL

### Capítulo III

La Planeación Regional, Urbanística Ruralística de un país, es en realidad una tarea integral, su mejor éxito puede alcanzarse si los gobiernos le prestan un apoyo decidido creando para tal fin, una Junta de Planificación que por lo menos tenga rango de Ministerio de Estado, o mejor si, como ocurre en Puerto Rico tiene una jerarquía mayor intermedia entre el Ejecutivo y sus Ministerios.

Otras dependencias a las que debe otorgarse especial apoyo, es a los ramos de investigación estadística y geográfica catastral.

De ser posible, cabría pensar en una reestructuración integral del Gobierno; no se nos oculta que, por los innumerales escollos políticos, económicos, etc. es bien difícil lograrlo, ello no obstante y como meta a la que debemos esforzarnos en llegar, nos atrevemos a sugerir un esquema de organización Gubernamental integral, concebida para tecnificar las funciones de gobierno y facilitar especialmente la planificación.

El siguiente, es un resumen general de un trabajo hecho expresamente para el Gobierno de Guatemala, que aquí presentamos en forma más general.

## Capítulo IV

### POLITICA ECONOMICA REGIONAL

Es indudable que el Estado debe percibir impuestos, unos de orden general indirecto y otros de orden específico.

Nuestro sistema fiscal ha adoptado el fondo común, que a no dudarlo - facilita la tarea contable y de contaloría, pero desvirtúa los impuestos - específicos, supuesto que una vez lo recaudado ingresa al fondo común, el - gobierno distribuye el presupuesto, y no hay garantía de que los fondos re - caudados para un fin determinado, se destinen a él.

Nos parece que se debería proceder en lo fiscal a la manera de un ban - co, los tributos específicos deberían acreditarse al fin que los creó ex - clusivamente, lo que representaría enormes ventajas que justifican de so - bra las complicaciones contables a que pudiera dar lugar.

### VENTAJAS QUE SE OBTENDRIAN

1º) De orden y sujeción a los programas aprobados: Conociéndose - la disponibilidad para cada renglón, es más fácil planear adecuadamente y - ejecutar en su debido tiempo las obras proyectadas.

2º) Políticas: Permitiría al pueblo darse más cabal cuenta del empleo - de los fondos e identificarse con la razón de ser un impuesto que se cana - liza justamente hacia los fines que lo motivan.

3º) De Honestidad Gubernamental: Resulta mucho más difícil, distraer - fondos para fines bastardos (campañas políticas, etc.)

Los impuestos de orden indirecto y general, sirven para el sostenimien - to del gobierno en la realización de las obras y mantenimiento de los ser - vicios, para los cuales no se han creado fondos privativos.

Aún en estos casos creemos que bien pudiera hacerse un distincio a fa - vor de las áreas geográficas que tributan, en el sentido de destinar por - ejemplo, un 25% exclusivamente al desarrollo de la región tributaria, lo - que podría realizarse de dos maneras distintas: a) abriendo una cuenta a - su disposición por ese porcentaje, dejando librada a la iniciativa regio - nal, la realización de un programa de mejoras; b) el obligarse el gobier - no a votar para esa región, un presupuesto igual o mayor que el porcentaje - fijado.

Con una política fiscal y presupuestaria diseñada en esa forma, se lo - graría estimular el desarrollo regional, contrarrestando la tendencia cen - tralista hacia la ciudad capital.

Las autoridades locales se verían estimuladas a ser más efectivas en el cobro de los impuestos, y por su parte los ciudadanos gravados con esos tributos percibirían beneficios.

No se deben abandonar las regiones económicamente débiles, se debe procurar su vigorización, haciendo apropiaciones del 75% restante de los tributos.

#### USO DEL CRÉDITO POR PARTE DEL ESTADO

Entre nosotros ha sido vasto siempre con suma desconfianza, que el gobierno contrate empréstitos dentro del país y peor fuera de él.

La realización de un programa de gobierno que se limite únicamente al empleo de lo recaudado en concepto de impuestos, es absurdo, tiene que ser muy modesto, debe limitar sus programas e imponerse un ritmo lento más one roso.

No hay razones válidas para que el Gobierno, que tiene al respecto una posición privilegiada frente a los particulares, no utilice el crédito que está fuera de toda duda que reporta innúmeras ventajas de orden económico.

Como principio de sana política financiera: no se debería contratar empréstitos destinados a cubrir gastos de administración, sino solamente a la realización de programas que por su naturaleza sea razonable esperar que han de producir ingresos capaces de financiarlos amortizando en un plazo racional la deuda contraída, o producir indirectamente un auge en la tributación, capaz de cubrirlos.

Hay obras que directamente no producirán ingresos, vgr. la apertura de una carretera, si no se cobra peaje, pero qué, por suponer un desarrollo en la región que atraviesa, es dable esperar que eleve la capacidad tributaria. Conviene también realizar a la par de la carretera otras obras que intensifiquen y aceleren ese desarrollo, de ahí la importancia de una planeación integral, supone la realización de un programa de conjunto.

Los programas de vasto alcance y realizados vigorosamente, tienen además la ventaja de que estabilizan los programas de gobierno contrarregando nuestra tendencia al abandono de otras emprendidas por el gobierno anterior, malogrando criminalmente el esfuerzo nacional.

Un Ejército que cumple a cabalidad su cometido, está en constante actividad. Nada importa que el País sea pacífico y no desee la guerra, hay circunstancias externas que pueden envolverlo en una guerra y el honor patrio y el más elemental sentido de conservación nos indican que debemos es

El secreto natural y obligado de las actividades del Estado Mayor, - hacen que a los ojos del público aparezca como una institución ociosa. -

Pero tampoco cabe duda de que ese esfuerzo cuesta mucho dinero, por lo que bien vale la pena estudiar la forma de que sin menoscabo de los fines militares, realice el Ejército otras tareas que además de ser útiles a los fines militares, tengan interés general.

Examinaremos a continuación someramente algunas de esas tareas.

### EL EJERCITO

El Ejército es una institución necesaria que cuenta con un número considerable de ciudadanos militando en sus filas, y que se debe mejorar constantemente.

Es indispensable apropiarse parte considerable del presupuesto nacional. El concepto muy generalizado del Ejército ocioso en tiempo de paz, es erróneo, no se puede entrar, con probabilidades de éxito, en la guerra, si el Ejército no se ha mantenido en trabajo constante de preparación, renovando sus planes de ataque y defensa, actualizando tácticas y equipos.

### TRABAJOS GEODESICOS Y CATASTRALES

A nuestro aviadores militares sería muy fácil impartirles cursos de aerofografía y aerofotogrametría, y encargar al cuerpo de aviación la tarea de fotografiar el territorio nacional, a la vez podría prepararse el arma de infantería, oficiales topógrafos para realizar trabajos de poligonación y relleno, con la finalidad de establecer puntos de control abundantes, para la debida restitución de los aerofotos, y entrenándolos como observadores geodésicos.

Trabajar en completa colaboración con la Dirección de Cartografía.

El Ejército proporcionaría las fotografías y coayudaría en los levantamientos. Su cuerpo de ingenieros elaboraría sobre esas cartas sus planos de Estado Mayor, a las escalas y con la simbología y datos propios del Ejército, así como con el secreto debido en tales trabajos.

### LA ALFABETIZACION DE ADULTOS

Es tarea comparativamente fácil, pero de gran trascendencia, alfabetizar a los reclutas, casi podría decirse un deber imperativo, y esa preparación es parte esencial desde un punto de vista estrictamente militar. Hay que reconocer que la realiza ya con el éxito.

EL ESTABLECIMIENTO DE ESTACIONES AGRICOLAS Y DE REMONTA

Podría abastecerse al Ejército, con productos cosechados por la preparación del recluta en el manejo de maquinaria agrícola y en el aprendizaje de nuevos métodos de cultivo. Sería altamente beneficioso si se toma en cuenta que los reclutas son campesinos en gran mayoría.

El Ejército chileno y el de la hermana República de El Salvador, han puesto en práctica esas ideas.

PROYECTO N° 3

Capítulo V

EL FINANCIAMIENTO DE PLANES GOBERNADORES

Cabe distinguir dos aspectos aún dentro de un mismo plan gobernador, - cuando cubre áreas ya desarrolladas que piensa corregir o sea realizar - terapéutica urbana y cuando cubre áreas todavía rurales.

Las dificultades en el primer caso son mayores porque se precisan expropiaciones forzosas, que si bien redundarán en beneficio general, lesionan intereses privados.

Para todo buen financiamiento, es condición forzosa reducir los costos sin menoscabo del fin perseguido. Para ello los planes de remodelación urbana deben seguir las líneas de menor resistencia. Estas líneas se advierten en las aerofotos y se complementa, con planos catastrales - de tipo de construcción; los servicios catastrales, son un magnífico auxiliar. Demarcadas las áreas de menor resistencia económicas, se pronunciará planear la apertura y ampliación de las nuevas vías a su través.

Si las condiciones son uniformes, se procura afectar igualmente a las propiedades de ambos lados:

1º - porque es más equitativo;

2º - porque repartiendo más las áreas expropiadas la reducción de cada una de las propiedades afectadas es menor y por consiguiente menor el daño.

Si francamente hubiere menor resistencia de uno de los lados hacia este, deberá tenderse la ampliación de la vía, esto resulta inequitativo a menos que los propietarios del frente no afectado contribuyan/a indemnizar a los afectados. Solo en esta forma puede lograrse que los propietarios del frente-afectado no se sientan discriminados en forma injusta.

Esto puede lograrse unicamente a través de una Ley de Contribución de Mejoras. La fórmula ideal parece ser la de incluir las indemnizaciones - como un costo de la mejora, aunque ello suponga para cada propietario recibir por un lado una indemnización y pagar por otra su derrama de contribución de mejoras,

Este último criterio tiene la ventaja de que hay un interés del público afectado en evitar una elevación inmoderada o abusiva de las indemnizaciones, ya que elevando el costo de la mejora aumenta con ella las cuotas de derrama.

Se clarifica la operación al separar de una parte la indemnización de

daños y de otra el cobro de las mejoras. La aplicación en las áreas rurales, debe hacerse de preferencia siguiendo en lo posible los linderos y afectando por igual a los propietarios de ambos lados.

Cuando la conformación de los lotes es muy inadecuada y el emplazamiento de los linderos resulta prácticamente imposible, de seguir, el mejor camino es la remodelación total. Esta puede conseguirse a través de una Ley de Remodelación como las alemanas que se comentan en su lugar.

Sin embargo pueden ensayarse formas enmarcadas dentro de la legislación ordinaria, tales como las soluciones que propusimos en el caso concreto de la urbanización de El Rosario, finca al poniente de la ciudad.

#### Primera solución.

Constituir una sociedad de economía mixta entre el Estado y los propietarios afectados con el propósito de realizar los trabajos de urbanización.

#### Segunda solución.

Expropiando, de acuerdo con la Ley de áreas requeridas para vías públicas y áreas de uso público (espacios verdes, de estacionamiento, edificios públicos, etc.) y por medio de la emisión de una Ley de Contribución de Mejoras, recuperar o por lo menos reducir a sus justos límites la contribución estatal.

Por medio de un Decreto, aprobar el proyecto de urbanización, declarándolo como Plan Gobernador del área y como obra de necesidad y utilidad pública, creando un impuesto de contribución en terreno, para las vías públicas y las áreas de uso público, sobre la base de un porcentaje fijo de las áreas de las fincas afectadas por el proyecto.

#### Comentario:

La primera solución propuesta, sería inmejorable, pero tendría que obtenerse la aquiescencia de todos los propietarios o por lo menos de una abrumadora mayoría, expropiando a los recalcitrantes; en consecuencia, es un medio lento de resolver el problema.

El suscrito ha propuesto los proyectos de ley respectivos. La solución segunda está sujeta a la aprobación de Contribución de Mejoras. La tercera solución, creemos que es la más factible, porque tiene a nuestro juicio en su abono. Se puede apoyar en la Ley de Municipalidades (Decreto N° 226 del Congreso) vigente desde Abril de 1946. También se puede apoyar en la costumbre y en el Reglamento Municipal de Lotificaciones, que han venido imponiendo la obligación por parte de los lotificadores, de ceder las áreas para calles y las áreas para uso público.

Este mismo mecanismo cabría seguir, las diferencias radicarían en - que mientras las lotificaciones se han realizado a iniciativa y por vo - luntad de los propietarios, en el presente caso la iniciativa parte del - Estado, y el proyecto también. Viéndose los propietarios obligados a la adopción del proyecto.

No es necesaria la realización inmediata, se puede dejar a los pro - pietarios amplia libertad de realizar los trabajos de urbanización, cuan - do lo estimen conveniente, aunque obligándolos a ceñirse al proyecto, y - a ceder la proporción de áreas requerida en el punto y hora que por cual - quier motivo, efectúen fraccionamientos en el terreno; \_\_\_\_\_, en el bien entendido de que mientras no se realicen los trabajos de urbani - zación, podrá usufructuar para fines agrícolas las áreas destinadas para uso público.

Como el proyecto se concibe con un criterio de conjunto, no subordi - nado a los linderos actuales de la propiedad privada, pueden ocurrir : - tres cosas para una finca dada:

1º - que las áreas de uso público previstas por el proyecto dentro - de la finca, tengan la extensión justa de su porcentaje de contribución - en terreno, en cuyo caso como es obvio, no habría problema:

2º - que las áreas de servicio público dentro de la finca, fueran - menores que su porcentaje de contribución, en cuyo caso bastaría comple - tar el área con terrenos destinados a compensaciones para otros propieta - rios; y

3º - y último, que las áreas de uso público dentro de la finca, tu - vieran una extensión mayor que la de su porcentaje de contribución, en - terreno. Si tal fuere el caso habrían dos soluciones optativas para el - propietario:

a) ser compensado el terreno por área igual al exceso, con áreas que se obtendrían de los propietarios en la situación del segundo caso, o ser expropiado quedando el Estado en libertad de negociar y aprovechar la - plusvalía.

Para poner en marcha el proyecto, podría el Estado realizar las vías principales del proyecto bajo el mismo plan que la Municipalidad sigue - en los drenajes y pavimentaciones de sus calles o sea, cobrando una cuo - ta a los propietarios frontistas, proporcional a las áreas de muy ancho - de vía a lo largo de los frentes de sus propiedades.

Capítulo V

LEYES CLAVE

Desde los tiempos más remotos, ha sido la clave del Registro de Inmuebles, el documento que afianza y dé carácter de legítimo a la propiedad "cualesquiera que sea su origen", ya se trate de la originación pacífica de terrenos en abandono, ocupación de Bons Fide ya se trate de conquista, ya de cualesquiera otra forma de adquisición.

Por ello el Registro es y sigue siendo la clave. Nada valen los reglamentos de lotificación, las disposiciones de zonificación de un plano gobernador, en tanto no se restrinja el derecho a inscribir desmembraciones ad libitum de las partes.

En nuestro afán sobre conseguir legislación, algo hemos logrado, tal vez mucho, aunque a nuestro ambicioso deseo parezca poco, pero tenemos que confesarlo, no hemos obtenido aprobación la cláusula clave: Someter a la aprobación de las autoridades urbanísticas (Municipales en nuestro caso) la desmembración de terrenos previa a su inscripción en el Registro de Inmuebles. Nuestros abogados, que a la vez son notarios y procuradores, ven de una parte un trámite dilatorio a su gestión, de otra parte consideran lesivo a la libre determinación esa sugerencia.

Olvidan que el derecho se ha creado y desarrollado ciertamente para garantizar esa libre determinación, regulándola para evitar que ella se brepase injustamente el derecho ajeno, y además siempre en las leyes hay algo de tutelar, una intención manifiesta de establecer la equidad sobre la base de proteger al débil frente al fuerte.

Además por razones de economía, se trata de evitar la destrucción inútil de un bien. Un ejemplo clásico es la propiedad en condominio de un semoviente.

Si surge un conflicto entre sus dueños, uno de ellos no está autorizado a partir el animal en dos causando su muerte, puede sí, exponer la alternativa de vender o comprar.

Algo parecido ocurre en los terrenos, un fraccionamiento immoderado conduce de hecho, si nó a la destrucción del bien, sí a su desvalorización en perjuicio de sus propietarios, en forma inmediata y en perjuicio social de barrios decadentes.

Se precisa por lo tanto, definir la conformación y dimensiones del lote mínimo o minifundio útil. En el 2º Seminario Regional de Asuntos Sociales celebrado en San Salvador, se recomendó el área de 200 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 10 m. para lotes de vivienda urbana para casas unifamiliares.

Esta área ya es bastante reducida y obliga a aplanear casas contiguas a paredes medianeras. En todo caso constituye un mínimo absoluto que no deben rebasarse.

Ahora bien en esta materia, la cuestión es muy compleja, un lote o finca mínima rural para fines agrícolas y de vivienda, exige un mínimo mayor, 1/4 de manzana 1.700 m<sup>2</sup> por ejemplo, talvez fuera un mínimo aceptable.

Es cierto que en viviendas colectivas puede alojarse familias en áreas mucho menores en buenas condiciones sanitarias, pero debe tenerse presente que: 1º) se limita el número de personas aconsejables; 2º) que deben preverse espacios abiertos que garanticen una densidad de población adecuada. O sea que en edificios colectivos ya se destinan al arrendamiento o la venta en propiedad de dominio condicionado o propiedad horizontal. Las restricciones deben encaminarse a las condiciones arquitectónicas de una parte, y a las de densidad por otras, exigiendo que existan espacios abiertos, tales que garanticen la densidad deseada y las buenas condiciones sanitarias.

Si esos espacios abiertos o parte de los mismos son de propiedad privada, deben formar parte inherente no separable del edificio, si son públicos, es de suponer que las autoridades no torcerán su uso.

Esta precaución es obvia, no puede contarse en realidad con terrenos libres de propiedad privada, aunque inicialmente pertenezcan al propietario del edificio colectivo, y aún formen parte de la finca en que ésta se asienta, si nada restringe su derecho a venderlos y usarlos para construir, por ese motivo se debe legislar en el sentido de que la autorización de un edificio de vivienda colectiva, para ser autorizado debe emplearse rodeándolo de espacios abiertos adecuados, y que los patios y jardines privados forman parte integrante del edificio, no pudiendo desmembrarse, enajenarse o gravarse de cualquier manera separadamente de él, ni construir en ellos.

Es muy deseable también rodearlos de áreas públicas destinadas a forzarlos a espacios abiertos. Redacción propuesta para artículos legales que podrían formar parte de una ley de urbanización, o incorporarse al capítulo de Propiedad en el Código Civil.

Artículo A No pueden constituirse nuevas fincas ni reducirse las matrices dándole áreas menores a las fijadas por los planos de zonificación (si los hubiere) en el área de su emplazamiento; y en ningún caso -

menores de 200 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 10 metros a vía o plazas públicas en áreas urbanas y 1.700 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 20 metros a vía o plaza pública en áreas rurales.

Artículo B. Sólo podrán desmembrarse de una finca áreas menores que las fijadas por el Artículo A, si se destinan a la ampliación de espacios públicos, aunque la matriz rebase los mínimos aprobados, o si se destinan a incorporarse por unificación a otra finca pero en este último caso, la matriz no podrá ser menor o reducirse por dicha semembración más allá de los límites fijados.

## PROYECTO N° 3

### Capítulo VII

#### Nueva División Político-Administrativa

##### 1º Solución Radical

###### Consideraciones Generales:

Se abandona el nombre de departamento y se adopta el nombre de provincias y el de cabecera departamental desaparece para tomar el de Ciudad Capital - de la Provincia.

Los límites departamentales dejan de existir y se considera unicamente - los límites municipales dentro de la provincia, y los límites provinciales - dentro de la República.

Las provincias que se proponen son 11, lo mismo que los nombres siguen - tes, indicando la agrupación de los departamentos que lo constituyen:

##### DISTRITO DE GOBIERNO

Que comprende la zona de influencia urbana de la Ciudad de Guatemala, tal como la ha propuesto la Sección de Urbanismo de la misma, con las anexiones de las áreas requeridas de los Municipios aledaños.

##### Provincias

###### 1º) Provincia de Alvarado:

la forma los departamentos de Guatemala, Sacatep'quez, Chimalte- nango y Escuintla, y su capital provincial será la Ciudad de Anti - gua Guatemala;

###### 2º) Provincia de El Motagua:

formada por los departamentos de El Progreso y Zacapa, y su capi - tal provincial será la Ciudad de Zacapa.

###### 3º) Provincia de Esquipulas:

formada por los departamentos de Chiquimula y Jalapa, y su capi - tal provincial será la ciudad de Chiquimula.

###### 4º) Provincia de la Asunción:

formada por los departamentos de Santa Rosa y Jutiapa, y su capi - tal provincial, la Ciudad de Jutiapa.

###### 5º) La provincia de Samalá:

está formada por los departamentos de Retalhuleu y Suchitepéquez, y los municipios: Génova, Flores y Coatepeque del Departamento de Quezaltenango, y Pajapita, Ayutla y Ocós, del Departamento de San Marcos, su capital provincial será la Ciudad de Retalhuleu.

- 6º) La Provincia de Tecún Umán:  
estará formada por los departamentos de Quezaltenango, San Marcos, Sololá y Totonicapán, menos los municipios de los departamentos que pasan a la provincia de Salamá y su capital provincial será la ciudad de Quezaltenango.
- 7º) Provincia de El Quetzal:  
formada por los departamentos de Huchuetenango y El Quiché, su capital provincial será la ciudad de Huchuetenango.
- 8º) Provincia de La Verapaz:  
formada por los departamentos de Alta Verapaz y Baja Verapaz, tendrá por capital provincial la Ciudad de Cobán.
- 9º) La Provincia de Izabal:  
está formada por el Departamento de Izabal y su capital será la ciudad en construcción de Santo Tomás.
- 10º) Belice vendrá a constituir el día que se reincorpore al territorio nacional, la décima provincia, conservará su nombre y su capital provincial será la ciudad de San Juan de Belice, y cambiarle nombre a los que vendrían a ser los municipios de Orange Walk y Starim Creek por nombres castizos.
- 11º) La Provincia de El Petén que la formará únicamente el departamento de El Petén y su capital provincial será la Ciudad Flores.

Al hacer la agrupación se tomó en cuenta las siguientes condiciones:

- 1º) Altimétricas y climatéricas;
- 2º) Fuentes de producción agrícola, pecuaria, industrial y mineral;
- 3º) Etnicas y población;
- 4º) Vialidad;
- 5º) Posibilidades de electrificación;
- 6º) Tributación;
- 7º) Zonificación militar actual;

En este aspecto la actual zonificación militar que es única que actúa como tal, se acopla muy bien a la propuesta, siempre con ligeras modificaciones así:

Se crea la octava zona que llevará el nombre de zona tres con Jurisdicción en Chiquimula y Jalapa, y su asiento será la ciudad de Jalapa.

La actual zona 1 sólo tendrá jurisdicción en los departamentos de Alta Verapaz y Baja Verapaz. El Petén quedó con Base militar en Peptún y San Benito, dependiendo del alto mando del Ejército.

La zona 2 actual solo tendrá jurisdicción en Zacapa y El Progreso, - Izabal tendrá su base en Santo Tomás que como las bases militares de El Petén, dependerán del Alto Mando del Ejército y Chiquimula, pasa a la nue

va zona 3 tal como se propuso en párrafos anteriores.

La zona 3 actual deja a Jalapa para que pase a la nueva zona 3 y su jurisdicción será en Jutiapa y Santa Rosa.

En la zona 4 actual, Escuintla pasa a la Zona 1 ó Central, y ejerce su jurisdicción en Retalhuleu, Mazatenango y los municipios del sur de los Departamentos actuales de Quezaltenango y San Marcos.

La zona 5 actual se le agrega Totonicapán a su jurisdicción. En la zona 6 actual se le quita a Totonicapán de su jurisdicción.

Se propone que la ciudad capital que actualmente tiene zona y que será ciudad capital de provincia, la conserva tal el caso de Zácapa, Jutiapa, Quezaltenango y Alta Verapaz (Cobán), sin embargo se propone que en otras provincias la zona no quede situada en la Ciudad Capital de la provincia, por razones de perfecta separación en las funciones de gobierno provincial y defensa militar.

La zona 1 consiento en la ciudad de Escuintla y jurisdicción en la Provincia de Alvarado.

La zona 3 con asiento en la Ciudad de Jalapa en la provincia de Esquipulas .

La zona 5 ya en funcionamiento en Mazatenango en la provincia de Semalá y cuya capital es la Ciudad de Retalhuleu.

La zona 7 en funciones en la ciudad de Santa Cruz del Quiché en la provincia de El Quetzal cuya capital es la ciudad de Huehuetenango.

Aunque la provincia de Alvarado no presenta condiciones climatéricas ni altimétricas similares, si es conveniente la agrupación en esa forma, porque cuenta con una buena red de carreteras, es la zona del país mejor electrificada y sus posibilidades agrícolas y pecuarias son principalmente el café, trigo, bananano, caña de azúcar, algodón, árboles frutales y ganado vacuno, es decir una región policultivista.

La red de carreteras departamentales se completará con el enlace de la ciudad capital Antigua a la Ciudad Escuintle con una carretera de primer orden.

Escuintla es el departamento más rico de la República, sólo él se lleva el 73% de la producción de algodón, el 62% de banano, el 83.5% de pifia y el mayor producto en ganado vacuno tiene 76% de la producción de azúcar y a pesar de eso produce el 27.8% de panela, sin embargo se considera que aún teniendo él una vida propia, es conveniente colocarlo en la zona 1 provincia de Alvarado por su proximidad a la capital y su buena red-carinera.

y altimétricas, están atravesados por el macizo de los Cuchumatanes.

El ganado lanar juntos producen el 45% del total y en caprino el 40% en maíz el 18%, además está en explotación en un futuro de la zona llana da Rina que dará un valioso aporte al desarrollo agropecuario del país.-

La Provincia de Izabal con capital en la ciudad en construcción de Santo Tomás, pues no solo es una ciudad con todos los adelantos urbanos modernos, sino también sirve al puerto nacional de Santo Tomás, en su desarrollo agrícola, Izabal sólo presenta dos renglones de fuerte producción, el banano con el 18.6% ocupando el 2º lugar, y el plátano con el 23.6% también con el 2º lugar, sin embargo es un departamento que, presentando las mismas condiciones climáticas y altimétricas de la provincia de "El Motagua", su suelo es más fértil, está atravesada por buena cantidad de ríos, su retraso se debe a falta de explotación, y no a falta de riqueza del suelo.

La zona II es la provincia de El Petén, con capital en la ciudad de Flores, es el departamento más olvidado, tanto de todos los gobiernos como de todos los guatemaltecos, con zonas riquísimas y regadas por gran cantidad de ríos, podría ser la región ganadera más rica del país, ricos bosques de maderas preciosas que ya han sido explotadas. Solo en chicle se lleva el 100% de la producción pero en 1953 no llegó ni al medio millón de quetzales, carece de red vial y su transporte y evacuación de la producción por medio de la compañía nacional de aviación "Aviateca", el aprovechamiento de los ríos navegables y por caminos de herradura con empleo de animales de carga.

Con el apareamiento y explotación del petróleo, vendrá a constituir la provincia más rica del país.

Solución Transaccional.

La solución anterior concreta a cabalidad la acomodación de la división -  
Fédico-Administrativa a la realidad geográfica y económica del país, más  
quizás con el espíritu regionalista tan arraigado en los Latinoamericanos  
y las modalidades entre pueblos dificulta su adopción, por ello creemos que  
bien podría adoptarse una solución menos radical, confederando Departamen-  
tos para constituir las Provincias, conservando los nombres tradicionales  
y sus cabeceras actuales, y en un principio haciendo notoria la cabecera-  
Provincial. Poco a poco está tendiendo a mostrar ventajas en su mejor lo-  
calización, que ya con menos esperanza podría lograrse a medida que el -  
progreso dado a la región dibujará las diferencias, como que este proce-  
so no sería simultáneo en el país, se entraría más fácilmente a él.

Definitivamente si debería suprimirse el Departamento de Guatemala -  
anexándolo al de Sacatepequez y crear el Distrito de Gobierno, como domi-  
cilio del Gobierno Central, y con una Municipalidad autónoma como la ac-  
tual, para la administración propia del distrito,

## A P E N D I C E

Algunas experiencias locales que podrían ser útiles.

- a) La cesión forzosa de áreas de servicio público, por los lotificadores.
- b) El criterio de las calles anchas. El criterio de la ponderación de anchuras;
- c) La defensa del paisaje como patrimonio público y las calles balcón - con lotes de un solo lado;
- d) El problema del enlace resuelto a través de la circunvalación;
- e) Una forma sui generis de hacer que, dentro de la legislación ordinaria paguen contribución de mejoras los propietarios de terrenos colindantes con una lotificación;
- f) La autofinanciación por medio del fideicomiso a través de un Banco - Agente financiero y la obligación de los lotificadores a realizar - los trabajos de urbanización y costearlos;
- g) Las áreas de servidumbre de uso Público;
- h) El fracaso de la garantía para fianza;
- i) El fracaso de la exigencia del tamaño de lotes;
- j) Las armas del agua potable y la licencia de construcción.

a) La cesión forzosa de áreas de servicio público por los lotificadores.

Quien lotifica en Guatemala, está obligado a ceder a título no oneroso a la Municipalidad, el 10% del área de la finca para servicios públicos - distintos de calles, amén de ceder también el área destinada a calles cuya anchura está especificada.

Queda librado a la habilidad del proyectista reducir el área de calles. Con lo que las áreas de servicio público oscilan entre 30% y 40% del área total.

Esta disposición contribuye a abaratar los planos reguladores, puesto que si se lotifica un terreno en un área regulada, la lotificación debe ajustarse al plano regulador.

Esta disposición es perfectamente defendible desde los puntos de vista jurídico y comercial. En realidad no significa un sacrificio al lotificador, sino tan solo un renglón de costo que aplica al precio de los lotes, aunque inconsistentemente favorece a los compradores de lotes por las mejores condiciones de vida que alcanzan, y el mejor valor de sus inversiones.

b) El criterio de las calles anchas. El criterio de la ponderación de anchuras.

En la cuestión propuesta no hay que olvidar el divorcio del punto de vista del que urbaniza como negocio, del que urbaniza como negocio, del que urbaniza como servidor público. Para el primero, las áreas libres son de hecho un renglón de costo que debe tratar de reducir a un mínimo sin -

llegar tan lejos que rompa el factor de deshabilidad y reduzca la demanda. Las cajas artísticas en que los fabricantes envuelven los chocolates, ciertamente son caras, pero el cliente las paga, sería un error ahorrar, vendiendo los chocolates en cucuruchos de papel manila.

La ponderación del ancho de calles en función del tránsito, que han de soportar, atendida su naturaleza y densidad, permiten al proyectista obtener un mayor número de lotes vendibles, sin perder el atractivo de brindar espacios abiertos.

El punto de vista del servidor público, es acrecentar a toda costa las áreas de servicio público - patrimonio Municipal o estatal y precaverse contra cambios imprevisibles en las condiciones futuras.

Hay ciudades que planearon nuestros abuelos con calles estrechas - que en su tiempo sirvieron muy bien a las necesidades del tránsito y hoy constituyen un quebradero de cabeza.

Hay otras ciudades en que nuestros abuelos trazaron calles de gran anchura (para su época) probablemente con un afán estético más que utilitario, que hoy soportan bastante bien el tránsito moderno.

Nosotros nos atenemos al afinismo de que en materia de espacios abiertos lo que abunda no daña.

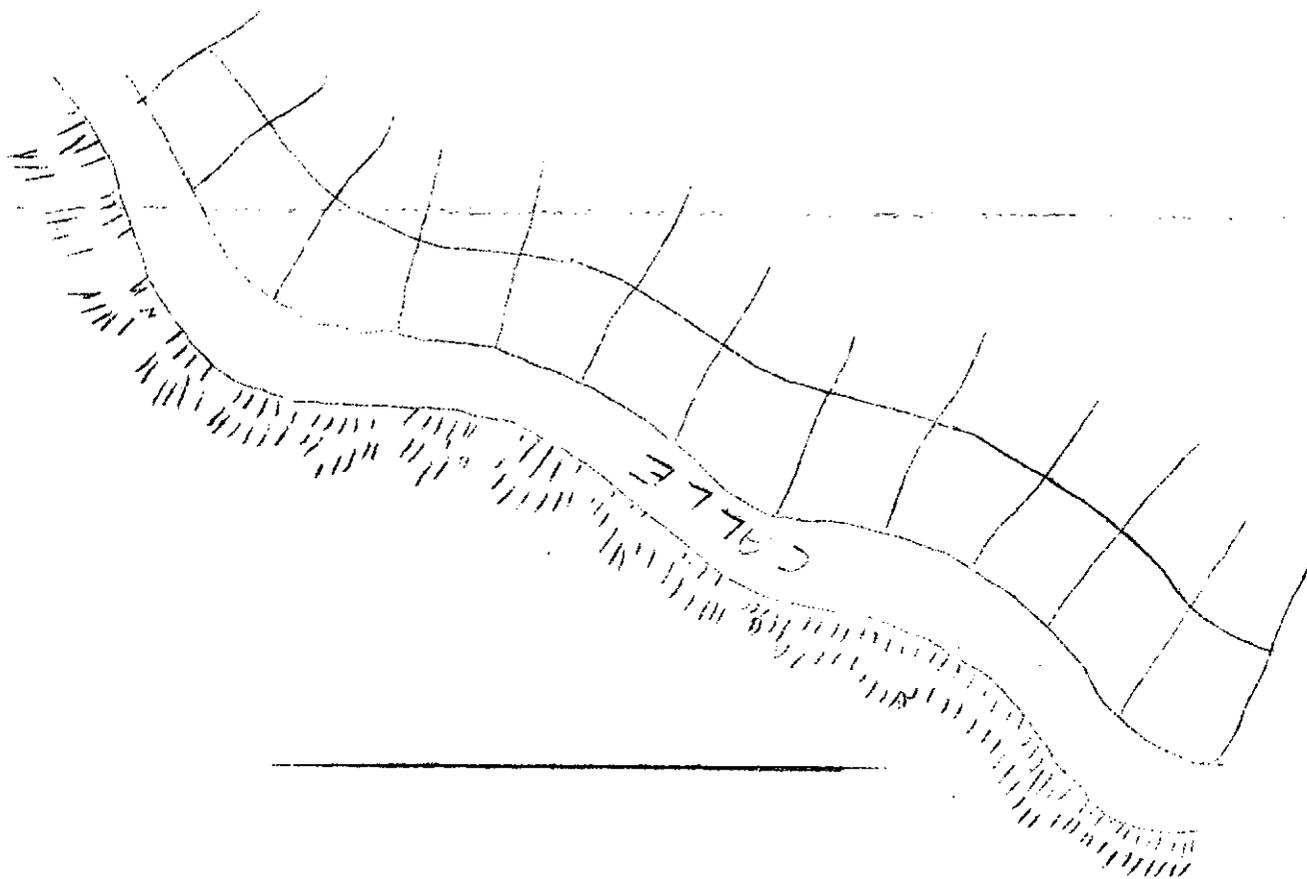
Aún el proyectista servidor público, tiene que ser económico si planea en terrenos de alto valor y área escasa, pero es pecado de lesa estúpidez, tomar ese criterio en áreas donde abunda el terreno y es de bajo costo; en los que la liberalidad en espacios abiertos va a redundar en mayor plusvalía de las áreas vendibles en esos casos aún el proyectista comercial debe ser dispendioso.

c) La defensa del paisaje como patrimonio público y las calles balcon con lotes de un solo lado.

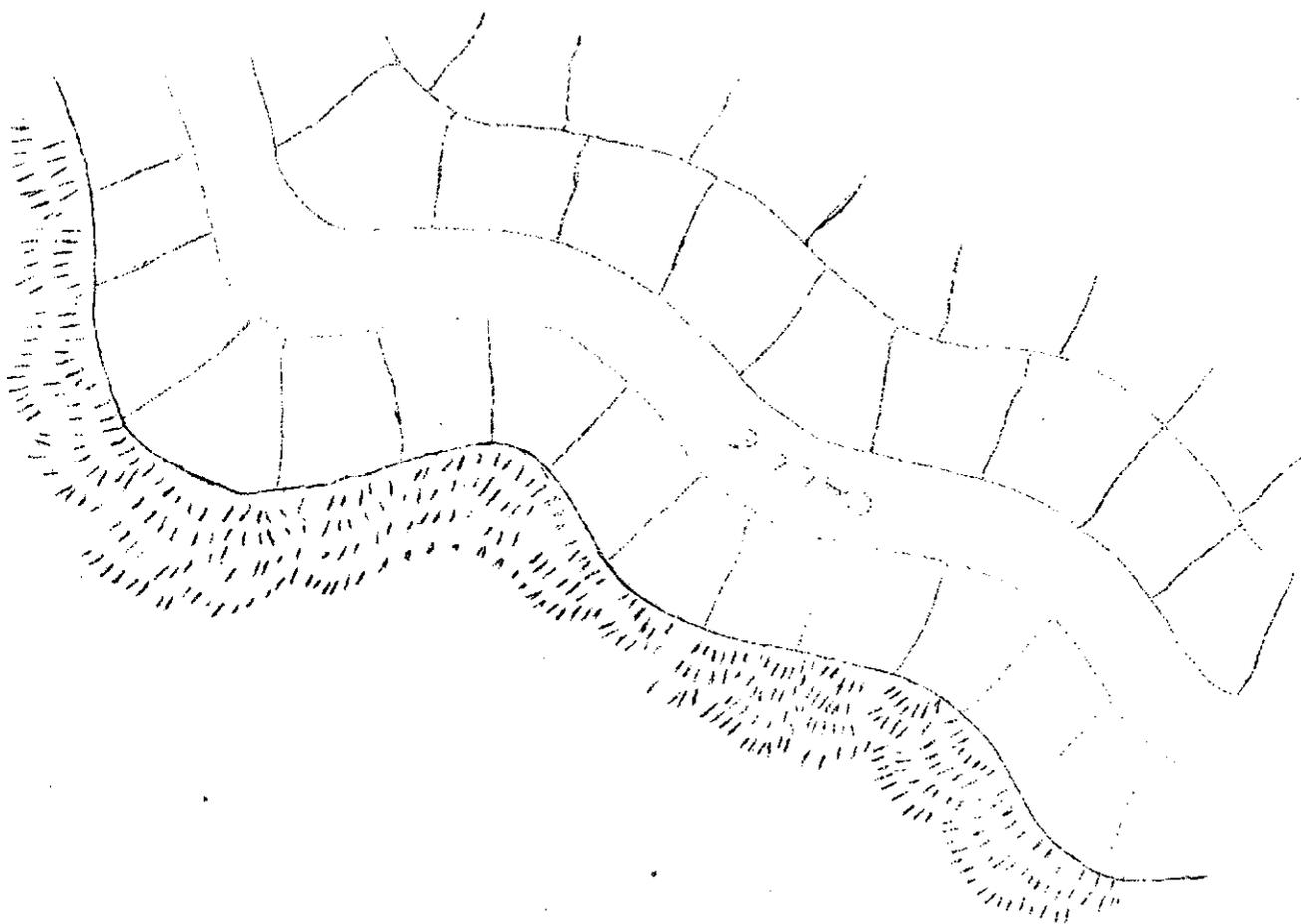
La Ciudad de Guatemala, como todas las del istmo centroamericano, se enmarcan por paisajes de una belleza incomparable, cuando como ocurre con Guatemala, están limitados por barrancos. Se debe procurar que la ciudad no se encierre entre construcciones, sino que sus límites naturales sean balcones abiertos al paisaje. Este criterio ha sido objeto de dura lucha.

**Criterio Comercial:** El costo de la calle se reparte en el doble número de

CRITERIO POLITICO



CRITERIO COMERCIAL



LAISAJE

APROVECHAMIENTO DEL

lotes. El paisaje se vende a los lotes de orilla, al parque se sustrae como patrimonio público.

Criterio Edilicio: El costo de la calle, se derrama entre la unidad de lotes. El paisaje se vende a los lotes perimetrales y queda como patrimonio público.

d) El problema del enlace resuelto a través de la circunvalación.-

Aún careciendo de planos reguladores, se consigue garantizar un enlace futuro a los lotificadores a construir una calle de circunvalación sobre linderos.

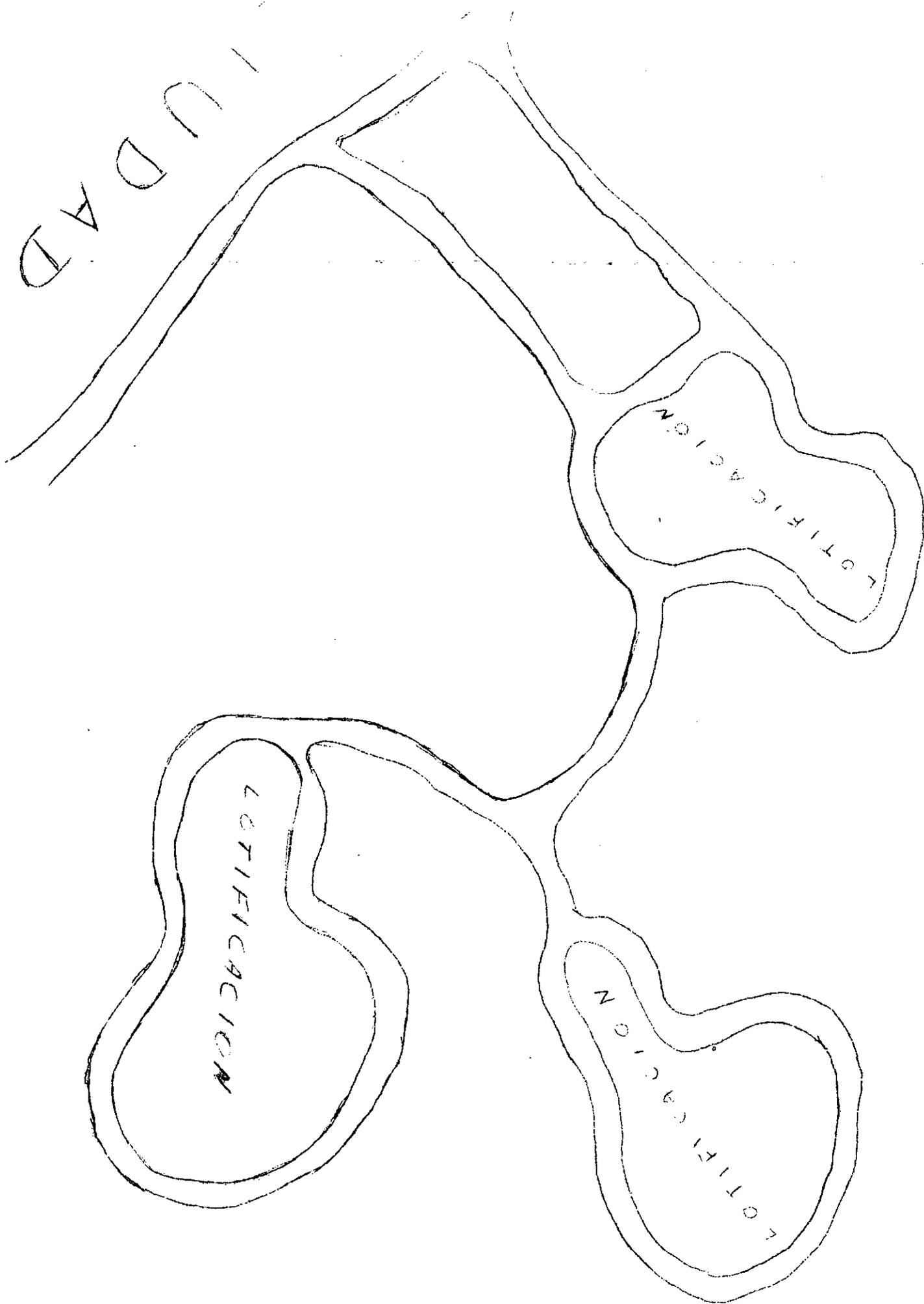
Esta fué la mente de la Sección de Urbanismo Municipal, debida al Ing. Alfonso Cruz.

e) Una forma sui generis de hacer que, dentro de la legislación ordinaria paguen contribución de mejoras los propietarios de terrenos colindantes con una lotificación.

No cabe duda de que quien lotifica favorece a sus vecinos con una plusvalía de sus propiedades que adquieren con más vigor la categoría de urbanizables.

CALLES DE CIRCUNVALACION

SOBRE LINDEROS.



Parece justo que contribuyan a pagar ese servicio, aunque no lo han solicitado. Nuestro reglamento de lotificaciones les plantea a dichos colindantes, la disyuntiva siguiente: "O contribuyen a la mejora o no la gozan".

Para ello dispone que la circunvalación debe tener 20 mts. de anchura, y que el vecino si es su libre voluntad, puede contribuir con una faja de 10 mts., el lotificador costea la pavimentación total; si no accede, el lotificador debe disponer de 20 mts. a lo largo del lindero; 19 mts. los cederá a la Municipalidad, y se reservará la propiedad de un metro sobre el lindero para cerrar el acceso quedando obligado a no enajenar ni gravar en modo alguno esa faja, y a traspasarla a la Municipalidad, tan pronto como el vecino ceda una faja ahora de 20 mts.

El vecino si lotifica sobre esa parte, debe dar 20 mts. y aún cuando no lotifique, si quiere acceso, debe ceder la faja.

f) La autofinanciación por medio del fideicomiso a través de un Banco Agente Financiero y la obligación de los lotificadores a realizar los trabajos de urbanización y costearlos.

En las áreas que la ciudad ha absorbido, las obras de urbanización las realiza la Municipalidad, y su costo lo divide en dos partes iguales, una la costea viniendo a ser contribución indirecta, y la otra la derrama entre los propietarios frentistas, o sea que sigan un criterio de contribución de mejoras.

En las nuevas urbanizaciones, tales trabajos corren a cargo del lotificador, quien los cobra a través del precio de la tierra a sus clientes.

La Municipalidad ha ensayado varios métodos para obtener garantía de cumplimiento del lotificador.

El criterio más seguro, seguido en algunos países, consiste en no autorizar la venta de lotes hasta tanto estén realizados esos trabajos.

En Guatemala, no ha sido aplicable, porque exige fuertes inversiones iniciales y la demanda de lotes es muy fuerte, por lo que la gente los ocupa, aún antes de iniciar los trabajos.

Dentro de ese supuesto, ha dado excelente resultado celebrar un contrato tripartito: La Municipalidad, el lotificador y un Banco. Por el cual el Banco realiza los cobros, lleva las cuentas y reporta los fondos percibidos en tres renglones: amortización de la tierra; 50%; gastos de administración y propaganda: 10%; y costo de urbanización: 40%; tan pronto se terminan los trabajos, comienza a contar un plazo de prueba, una vez recibidas las obras, se liquida la cuenta de urbanización.

La garantía por fianza ha fracasado por las cláusulas retardatrices con que se cubren las compañías afianzadoras.

g) Las áreas de servidumbre de uso Público.

Significa que los planos gobernadores pueden afectar la propiedad privada en el sentido de que en las áreas que éstos reservan para usos públicos, los propietarios no pueden en lo sucesivo, exigir nuevas construcciones, si bien usufructúan esas áreas en la misma forma que lo han venido haciendo, si la Municipalidad o el estado, realizan la obra, expropian e indemnizan.

Si el propietario lotifica, ajusta su proyecto al plan gobernador, y esas áreas debe cederlas a menos que sobrepasen su contribución del 10%, en cuyo caso se le debe expropiar e indemnizar el excedente, esto último solo vale para los espacios destinados a calles.

i) El fracaso de la exigencia del tamaño de lotes.

No obstante que las lotificaciones se aprueban con un tamaño de lotes, éstos pueden ser adquiridos por dos personas en condominio, que luego ya en posesión del título respectivo, decidan la separación de bienes en dos lotes de forma y tamaño inadecuado.

El mecanismo actual de compra-venta de lotes y fraccionamiento de terreno, en tanto no se ponga una traba a la inscripción en el Registro, hará negativos los Reglamentos de zonificación.

j) Las armas del Servicio de agua Potable y la licencia de Construcción.

Ha sido a través de los Reglamentos de datación de agua potable, - que la ciudad está obligada a dar cuando se solicitan, única y exclusiva<sup>mente</sup> en las áreas reconocidas de la misma, que se ha conseguido dar la alerta del público para cerciorarse si una lotificación está o no autorizada.

La Municipalidad de Guatemala, a este fin, hace la publicación de avisos previniendo al público, lo mismo vale decir para otorgar licencia de construcción.