



# Fondo de Tierras

Acceso a la Tierra  
Base para el Desarrollo Rural

Guatemala, 29 de marzo de 2016  
Oficio FT-DAF-76-2016

Licenciada:  
Marta Verónica Monzón Palacios  
Coordinadora Jurídica de Regularización  
Fondo de Tierras

Licenciada Monzón:

En atención a su oficio número FT-DRJ.CJR-24-2016, de fecha 18 de marzo de 2016, en relación a la denuncia presentada a la Procuraduría General de la Nación, por el señor Bernardo Caal Xol, sobre la venta de unos terrenos baldíos en las riberas del Río Cahabon , o bien en las Comunidades Seasis y Salac I, del municipio de Santa María Cahabón, Alta Verapaz.

Sobre el particular, me permito informarle que se hicieron las averiguaciones correspondientes y no se encontró ninguna denuncia del caso anteriormente referido en los archivos de Recepción y Atención al Público de la institución.

Atentamente,

  
Licda. Angrid C. Osorio Manu  
Directora Administrativa Financiera  
FONDO DE TIERRAS



C.c. Archivo DAF





*Copia*

Oficio número FT/GG/408/2016  
 Guatemala, 7 de junio de 2016

Licenciada  
 Peggy Ivonne Palacios Méndez  
 Abogada  
 Procuraduría General de la Nación.



Licenciada Palacios Méndez:

Cordialmente me dirijo a usted, en atención a sus oficios 81-2016 PGN/UMA/pipm, y 147-2016 PGN/UMA/pipm, presentados al Fondo de Tierras en fechas 08 de marzo de 2016 y 12 de mayo de 2016, respectivamente, por medio de la cual solicita a esta institución que se informe a la Procuraduría General de la Nación, sobre ciertos aspectos relacionados a un terreno baldío ubicado a inmediaciones de las Comunidades de Seasir y Selac I, así como en la ribera del río Cahabón; ubicadas en jurisdicción municipal de Santa María Cahabón, departamento de Alta Verapaz; lo anterior derivado de la denuncia presentada ante esa institución por el señor Bernardo Caal Xol.

En ese sentido, y en cumplimiento a lo solicitado, hago de su conocimiento lo siguiente:

a) De acuerdo a los registros y archivos de la unidades de Recepción y Atención al Público, dentro de esta institución no consta que el señor Bernardo Caal Xol, haya presentado ante el Fondo de Tierras denuncia sobre la venta a favor de la hidroeléctrica denominada OXEC S.A., de aproximadamente 10 caballerías que eran parte de un baldío que se ubica a inmediaciones de la comunidades Seasir y Selac I, en las riberas del río Cahabón.

b) Dentro de los registros y archivos de la Coordinación Técnica de Regularización, no obra expediente de medida legal relacionado con un terreno baldío ubicado a inmediaciones de las Comunidades Seasir y Selac I, así como en la ribera del río Cahabón; toda vez que de acuerdo al análisis catastral y registral, elaborado por la Coordinación Técnica de Regularización, se determinó que la parte norte del grupo de fincas denominadas Sillab y colindante con el río Cahabón son fracciones propiedad de la nación desde 1960.

Al presente oficio se acompaña copia de los documentos que dan soporte a las respuestas anteriores.

Sin otro particular, atentamente

*[Handwritten signature]*  
  
 Ing. Agr. Axel López Anzueto  
 Gerente General  
 Fondo de Tierras



**DIRECCIÓN TÉCNICA  
COORDINACIÓN TÉCNICA DE REGULARIZACIÓN  
OFICIO No. FT-DT-CTR-051-2016**

Guatemala, 13 de mayo de 2016

**Asunto: ANÁLISIS CATASTRAL Y REGISTRAL DE LAS FINCAS SILLAB, PROXIMAS A CONSTRUCCIÓN HIDROELECTRICA OXEC II, SANTA MARIA CAHABON, ALTA VERAPAZ**

Atentamente a Dirección de Regularización y Jurídica habiéndole dado cumplimiento a lo solicitado por la Procuraduría General de la Nación Según Oficio No. 81-2016 de fecha 07 de marzo de 2016 con respecto a la solicitud de investigación sobre un área entre las Comunidades Seasir y Salac I, Santa Maria Cahabón, Alta Verapaz, para lo cual se presentan los siguientes resultados.

**Del análisis catastral:**

- a. Se tomó en consideración las comunidades mencionadas las cuales se localizan en el municipio de Santa María Cahabón, Alta Verapaz cercanas al Río Cahabón, Hoja Cartográfica CHIMOXAN 2262 I, que históricamente forman parte de una franja de fincas medidas en 1899 denominadas Los Sillab.
- b. Según plano de 1982 del INTA, se realizó un estudio catastral definiendo los polígonos para entrega en propiedad a las comunidades así como los que serian destinados para "Áreas Inundables o Áreas de Embalse de la Hidroeléctrica Chulac" fracciones que permanecen como fincas nacionales. Estas finca se describen a continuación:

DESCRIPCION	COMUNIDAD	FINCA	FOLIO	LIBRO	DE	PROPIETARIO ACTUAL
LOTE 13 SILLAB	AREA INUNDABLE	5	9	25	PRIMERA SERIE	LA NACION
	CHIAX	24461	171	103	TRANSFORMACION AGRARIA	TOMAS CAAL Y CONDUEÑOS
LOTE 10 SILLAB	AREA INUNDABLE	83	189	23	PRIMERA SERIE	LA NACION
	CHIACACH	24463	173	103	TRANSFORMACION AGRARIA	ALEJANDRO BOL Y CONDUEÑOS
LOTE 8 SILLAB	AREA INUNDABLE	82	187	23	PRIMERA SERIE	LA NACION
	SALAC	24464	174	103	TRANSFORMACION AGRARIA	MARTIN COC Y CONDUEÑOS
LOTE 3 SILLAB	AREA INUNDABLE	67	137	11	PRIMERA SERIE	LA NACION
	SEASIR	24462	172	103	TRANSFORMACION AGRARIA	JUAN CHOC Y CONDUEÑOS
LOTE 2 SILLAB	AREA INUNDABLE	45	53	1	GENERAL DE REFORMA AGRARIA	LA NACION
	SETZACPEC	24477	187	3	TRANSFORMACION AGRARIA	ISABEL POP Y CONDUEÑOS

De acuerdo a la denuncia del señor Bernardo Caal Xol presentada a la PGN en fecha 16 de febrero de 2016 donde indica que tiene conocimiento de la compraventa de terrenos entre Comunidades Seasir y Salac I, entre un particular y el representante de OXEC II, presentando para ello la Escritura No. 25 de fecha 09 de enero de 2014 del Notario René Waldemar Hidalgo Sierra, donde se describe el polígono topográfico con una superficie de 1,788,771.326 metros cuadrados, para lo cual se tomaron los datos técnicos y se localizó geográficamente dando como resultado que ocupa parte de fincas nacionales a la orilla del Río Cahabón en su parte caudalosa llamados "rápidos", de acuerdo a cartografía.



**Del Análisis Registral:**

✓ **LOTE 8 SILLAB, FINCA NACIONAL**

**Finca No. 82 folio 187 libro 23 de Primera Serie**

1ª Inscripción de dominio

Nombre: Lote No. 8 del terreno llamado El Sillar

Jurisdicción: Cahabón, Alta Verapaz

Superficie: 29 caballerías 63 manzanas 8042 varas cuadradas (13,502,954.00 metros cuadrados según datos de su Acuerdo Gubernativo)

Colindancias: **Norte: baldío río de por medio**; Sur: terreno de Kenett V. Champney; Este: el de Owen V. Champney; Oeste: Eduardo J Kildan

Propietario: Gregorio Pineda

Origen: Acuerdo Gubernativo del 04 de mayo de 1898

Asiento: 807 folio 782 tomo 7 del Norte, Guatemala, 16 de mayo de 1898

12ª y última Inscripción de dominio

**Propietario: la Nación**

Razón: por expropiación a Benjamin Champney, anterior propietario

Asiento: No. 56 folio 59 diario 637, Guatemala 15 de julio de 1960

A la presente finca le consta una desmembración que mide 1,113 hectáreas 14 áreas 02.81 centiáreas (11,131,402.81 metros cuadrados) que formó la Finca No. 24,464 folio 174 libro 103 de Transformación Agraria, dejando un resto de finca matriz de 2,371,551.19 metros cuadrados.

✓ **Finca No. 24464 folio 174 libro 103 de Transformación Agraria, COMUNIDAD SALAC**

1ª Inscripción de dominio

Nombre: fracción de terreno denominada Salac

Jurisdicción: San Pedro Canchà, Alta Verapaz

Superficie: 1,113 hectáreas 14 áreas 02.81 centiáreas (11,131,402.81 metros cuadrados)

Propietario: La Nación

Origen: desmembrada de Finca No. 82 folio 187 libro 23 de Primera Serie

Asiento: No. 432 folio 224 Diario 1012, Guatemala, 06 de octubre de 1983

2ª Inscripción de dominio

**Propietario: Martín Coc Caal y condueños**

Razón: adjudicación en Patrimonio Agrario Colectivo por FONTIERRAS

Asiento: copia electrónica 03R100044225, Guatemala 18 de febrero de 2003

La inscripción No. 3 se refiere a rectificación de nombres de propietarios realizada en 2012; la inscripción No. 4 y última, se refiere a la ubicación de esta finca es en Aldea Salac I, Santa María Cahabón, Alta Verapaz. Realizada en 2013; la presente finca tiene 16 anotaciones de desmembración hacia particulares.

✓ **LOTE 3 SILLAB, FINCA NACIONAL**

**Finca No. 67 folio 137 libro 11 de Primera Serie**

1ª Inscripción de dominio

Nombre: Lote No. 3 del terreno llamado El Sillar

Jurisdicción: Carchà, de este departamento (Alta Verapaz)

Superficie: "30 caballerías menos 492 varas cuadradas o sea 1350 hectáreas 7970 metros y 3 metros" (la equivalencia no es concordante)

Colindancias: **Norte: Río Cahabón**; Sur: baldío; Este Lote No. 2; Oeste; Lote No. 4

Propietario: José Montufar

Origen: Título de Propiedad del 02 de octubre de 1890

Asiento: Asiento 1108 folio 636 tomo 4 del Diario, Cobán octubre 23 de 1890

13ª y última inscripción de dominio

**Propietario:** la Nación

**Razón:** por expropiación a Benjamin Champney, anterior propietario

**Asiento:** No. 56 folio 59 diario 637, Guatemala 15 de julio de 1960

A la presente finca le consta una desmembración de 1,015 hectáreas 58 áreas 79.90 centiáreas (10,155,879.90 metros cuadrados) que formó la Finca No. 24,462 folio 172 libro 103 de Transformación Agraria, en el año 1983. Si se toma como referencia el área inscrita de 13,507,973.00 metros cuadrados, se tiene una superficie registral de resto de Finca Matriz de 3,352,093.10 metros cuadrados

✓ **Finca No. 24,462 folio 172 libro 103 de Transformación Agraria, COMUNIDAD SEASIR**

1ª Inscripción de dominio

**Nombre:** fracción de terreno denominada Seasir

**Jurisdicción:** San Pedro Carchá, Alta Verapaz

**Superficie:** 1015 hectáreas 58 áreas 79.90 centiáreas (10,155,879.90 metros cuadrados)

**Propietario:** La Nación

**Origen:** desmembrada de Finca No. 67 folio 137 libro 11 de Primera Serie

**Asiento:** Escritura autorizada el 4 de octubre, Asiento 432 folio 224 diario 1012 (sin fecha de inscripción)

El Estado de Conservación realizado el 04 de marzo de 2003, se consigna erróneamente el área como 15,005,879.9000 metros cuadrados, siendo lo correcto 10,155,879.90 metros cuadrados.

2ª Inscripción de dominio

**Propietario:** Juan Choc Ical y condueños

**Razón:** adjudicación en Patrimonio Agrario Colectivo por FONTIERRAS

**Asiento:** copia electrónica 03R100052983, Guatemala 05 de marzo de 2003

La inscripción No. 3 se refiere a rectificación de jurisdicción municipal en San Pedro Carchá y Santa María Cahabón, Alta Verapaz y no como se consignó; la Inscripción No. 4 y última, se refiere a la rectificación de nombres de copropietarios; la presente finca tiene 43 anotaciones de desmembración hacia particulares y le consta la cancelación de la Tutela del Estado y Cancelación de "Patrimonio Familiar" cuya anotación correcta debe ser Cancelación del Patrimonio Agrario Colectivo como lo indica la resolución respectiva.

**DICTAMEN**

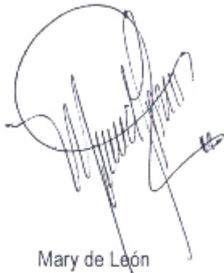
De acuerdo a análisis catastral y registral, se determinó que la parte norte del grupo de fincas denominadas Sillab colindante con el Río Cahabón son fracciones a nombre de la Nación desde 1960 y la parte sur ha sido dada a comunidades quienes han tramitado la Liberación de Tutela del Estado, cancelación de Patrimonio Agrario Colectivo y han desmembrado individualmente su derecho posesorio. Tomando esta información como punto de partida, se realizó el análisis catastral haciendo referencia a la fracción ubicada entre las Comunidades Seasir y Salac I, objeto de compraventa según denuncia a la PGN el señor Bernardo Caal Xol, entre José David Pop Cuc y la Empresa Oxec II S. A. determinándose lo siguiente:

- a. De acuerdo a la escritura de compraventa del terreno, se pudo determinar que el mismo consiste en una franja que abarca una distancia aproximada de 4 kilómetros de recorrido y en promedio 240 metros de ancho sobre la orilla del Río Cahabón que se localiza sobre propiedad nacional.

- b. Dicha franja de terreno se ubica dentro de las Fincas LOTE 8 SILLAB Finca No. 82 folio 187 libro 23 de Primera Serie y LOTE 3 SILLAB Finca No. 67 folio 137 libro 11 de Primera Serie ambas propiedad de la Nación desde 1960, afectando el 31% de ambas figuras registrales.

Por lo tanto se recomienda hacer los avisos respectivos a la autoridad competente sobre los resultados obtenidos.

Sin otro particular  
Atentamente,



Mary de León  
Técnico Agrimensor  
Coordinación Técnica de Regularización  
Dirección Técnica

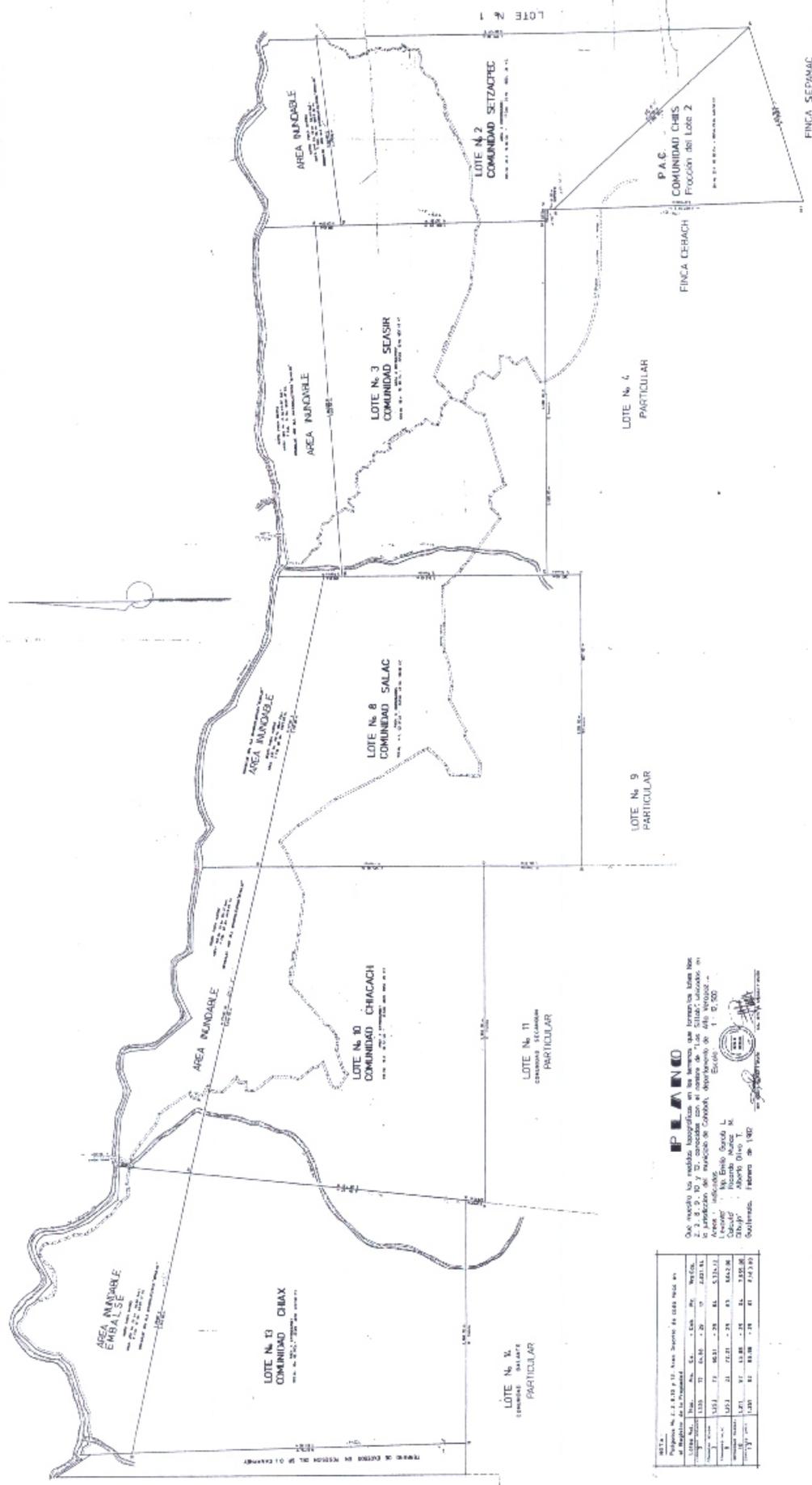


Vo. Bo. **Ing. Demetrio Guzmán Muñango**  
Coordinador Área Técnica  
de Regularización  
Fondo de Tierras

Vari: 49 folios incluyendo el presente.

Depto de Ingeniería  
 Sección Cálculo y Diseño

N-12-03 MOC. A



**PLANEO**  
 Que respecto a las medidas topográficas en los terrenos que forman los Lotes Nos. 1 al 11, se ha levantado un plano de replanteo y se ha verificado el cumplimiento de las condiciones de replanteo en el terreno.

Área: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
 Cálculo: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
 Dibujo: 1.000,00 m<sup>2</sup>  
 Escala: 1:1.000  
 Fecha: 15 de Mayo de 1980

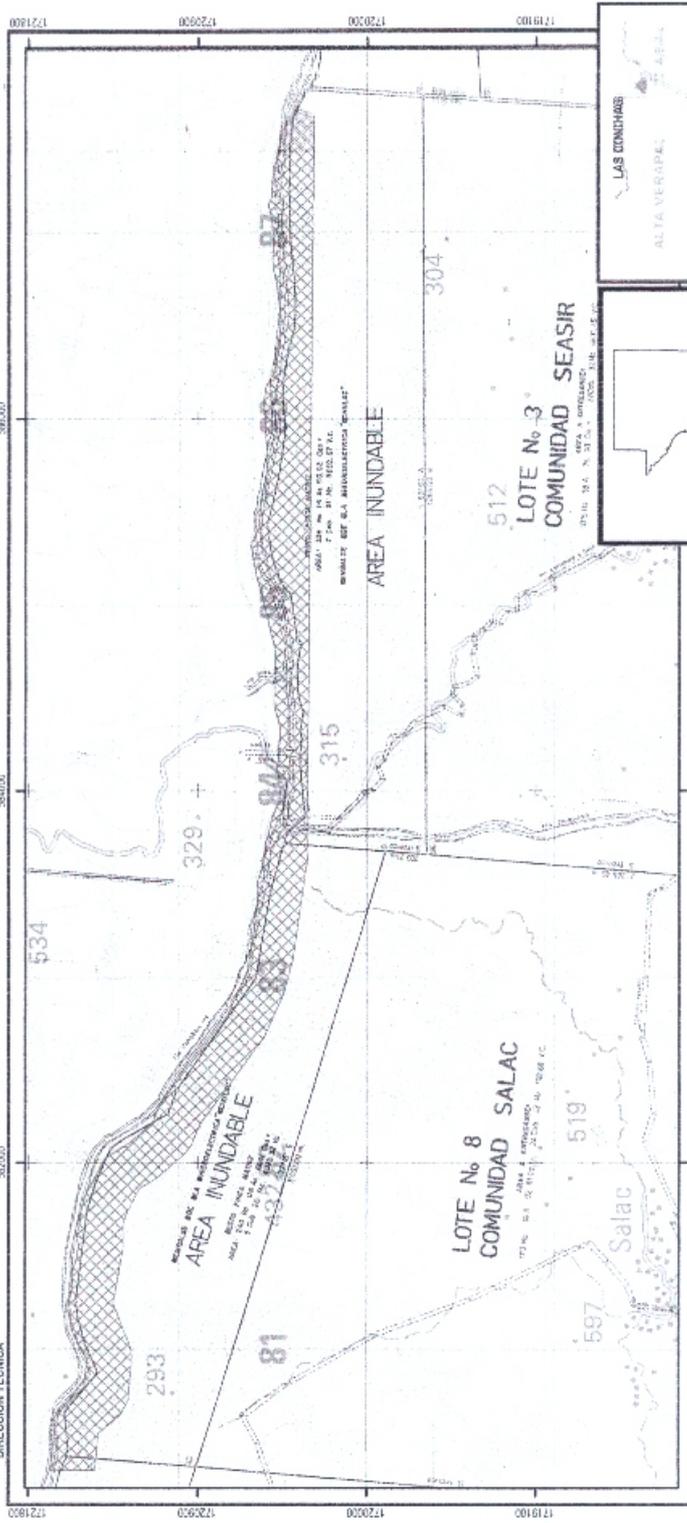
LOTES	Superficie								
1	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
2	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
3	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
4	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
5	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
6	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
7	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
8	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
9	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
10	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
11	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
TOTAL	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00

DISEÑO: 240 12/10/80



FONDO DE TIERRAS  
COORDINACION TECNICA DE REGULARIZACION  
DIRECCION TECNICA

MOSAICO CATASTRAL  
FINCAS EL SILLAR, SANTA MARIA CAHABÓN, ALTA VERAPAZ  
LOCALIZACION AREAS HIDROELECTRICA OXEC II



- ▲ FINCAS EL SILLAR PROPIEDAD PRIVADA
- ▭ FINCAS EL SILLAR PROPIEDAD DE LA NACION
- ▨ DELIMITACION DE PROPIEDAD VENUELA OXEC 2 SEGUN ESTRUCTURA 25 DEL 60/114

COORDENADAS DE LAS OBRAS DE LAS 3 MICRO-HIDROELECTRICAS DEL PROYECTO PROMOCION DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS CON EL USO DE ENERGIA LIMPIA EN ALDEAS DEL NORTE DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA  
FUENTE:  
- PLANOS LOTES 13, 10, 05, 03 AÑO 1981, SECCION DE TIERRAS AGRA  
- PLANO DE MEDIDAS TOPOGRAFICAS LOTES 13, 10, 05, 03 DE LOS SILLAR  
- HECHA POR EL INTRAMUO 1992, INAJOTEGAINPA  
- REGIS NO GENERAL DE LA PROPIEDAD

PROYECCION UTM Datum: WGS 84  
HOJA CARTOGRAFICA  
CHIMICAN 28261  
GUATEMALA, ABRIL 2016

