

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



CEUR
Centro de Estudios
Urbanos y Regionales

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN
ESTRUCTURAS HISTÓRICAS DE PROPIEDAD Y SU INFLUENCIA EN LA
CONFIGURACIÓN TERRITORIAL ACTUAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

Dra. María del Carmen Muñoz Paz

Guatemala, 28 de mayo 2026

CONTRAPORTADA

ÁREA DE ESTUDIO: **HISTORIA TERRITORIAL Y
DINÁMICA SOCIAL TERRITORIAL**

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: **El proceso de conformación de ciudades, áreas metropolitanas y regiones**
La ciudad capital y ciudades intermedias: configuración y procesos

HORAS DE CONTRATACIÓN:

4 HORAS / DÍA

PERÍODO ACADÉMICO

ENERO — MAYO DE 2026

Vo. Bo.:

Dra. Amanda Morán Mérida
Directora

El presente documento corresponde a un informe final de investigación elaborado con fines académicos. El contenido es responsabilidad exclusiva de su autor y deberá otorgarse el debido crédito académico y editorial en cualquier cita, consulta o utilización parcial del documento. Asimismo, el autor asume plena responsabilidad sobre la veracidad de la información presentada, así como sobre las implicaciones éticas, metodológicas y académicas derivadas de la investigación desarrollada.

ÍNDICE DE CONTENIDO

ESTRUCTURAS HISTÓRICAS DE PROPIEDAD Y SU INFLUENCIA EN LA CONFIGURACIÓN TERRITORIAL ACTUAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA		
	Carátula	
	Índice de contenido	1
	Resumen	2
	Palabras clave	2
	Tema Macro o línea de investigación	2
1	Introducción	3
2	Planteamiento del problema	5
3	Objetivos	6
4	Hipótesis	6
5	Método	6
6	Revisión de literatura o Marco Teórico	11
6.1	Balance historiográfico sobre el traslado y la configuración urbana	11
6.2	Marco teórico para el análisis territorial	16
7	Resultados	23
7.1	Estrategia metodológica y corpus documental trabajado	23
7.2.1	Lectura comparativa preliminar de tres escribanos reales: propiedad, crédito y redes urbanas, 1778–1788	29
7.2.2	Pedro Alvarado Guzmán: transición territorial, instalación y dinamización inmobiliaria inicial	30
7.2.3	Alejo José Avendaño: crédito, élites mercantiles y concentración financiera	31
7.2.4	Félix de la Campa: burocracia, procuradores, corporaciones y vida urbana cotidiana	33
7.3	Primeras interpretaciones sobre propiedad histórica, centralidad urbana y configuración territorial	39
8.	Conclusiones preliminares	46
9.	Recomendaciones para la segunda fase de investigación	48
10.	Referencias	50
11.	Apéndices	52

RESUMEN

El presente informe final de investigación corresponde al primer semestre de 2026 y forma parte del estudio titulado **Estructuras históricas de propiedad y su influencia en la configuración territorial actual de la ciudad de Guatemala**. Su objetivo principal es analizar la formación histórica de la propiedad urbana en la Nueva Guatemala de la Asunción, a partir del traslado de la capital al valle de la Ermita en 1776, y explorar su relación con los procesos de centralidad, organización territorial y configuración social del espacio urbano.

La investigación se fundamenta en un enfoque histórico-territorial que comprende la ciudad no solo como una traza planificada o como sede administrativa del poder colonial, sino como un espacio producido mediante prácticas sociales, jurídicas, económicas e institucionales. Para ello, se trabajó con índices de protocolos notariales del Archivo General de Centro América, correspondientes a los escribanos reales Pedro Alvarado Guzmán, Alejo José Avendaño y Félix de la Campa; así como con padrones urbanos de finales del siglo XVIII y la *Descripción de cuarteles y barrios* de 1791.

Durante esta primera fase se construyó un corpus documental normalizado y se desarrolló una lectura comparativa preliminar que permitió identificar la importancia de la propiedad, el crédito, la representación jurídica, la Iglesia, las corporaciones y la organización barrial en la consolidación de la nueva capital. Los resultados muestran que la Nueva Guatemala de la Asunción debe entenderse como un proceso histórico de producción del espacio urbano, en el cual la propiedad del suelo desempeñó un papel central en la formación de jerarquías, centralidades y estructuras territoriales de larga duración.

PALABRAS CLAVE

Propiedad urbana; Nueva Guatemala de la Asunción; protocolos notariales; padrones de población; configuración territorial.

TEMA MACRO O LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

El estudio se enmarca en el área de Historia Territorial, desde la cual se analizan los procesos históricos que dieron lugar a la formación y fijación territorial de las principales unidades productivas y estructuras sociopolíticas del país. Asimismo, el proyecto se inscribe en la línea de Dinámica Social Territorial, entendida como el conjunto de interrelaciones e interacciones sociales que determinan la configuración histórica y actual del territorio nacional y de regiones urbanas específicas.

1. INTRODUCCIÓN

El traslado de la capital del Reino de Guatemala al valle de la Ermita, formalizado con la fundación de la Nueva Guatemala de la Asunción en 1776, constituye uno de los procesos más significativos de la historia urbana centroamericana. Tradicionalmente, este acontecimiento ha sido estudiado desde la perspectiva de los terremotos de 1773, las decisiones político-administrativas de las autoridades coloniales, la elección del nuevo emplazamiento y la construcción material de la ciudad. Sin embargo, la formación de una capital no se agota en su fundación formal ni en la definición de su traza urbana. Una ciudad se configura también a través de prácticas sociales concretas, de formas de acceso al suelo, de relaciones de propiedad, de redes de crédito, de mecanismos de representación jurídica, de instituciones y de modos de organización cotidiana del territorio.

Este informe parte de esa premisa. Su propósito es analizar la Nueva Guatemala de la Asunción como un espacio históricamente producido, prestando especial atención a las estructuras de propiedad urbana y a su relación con la configuración territorial de la ciudad. En ese sentido, el estudio busca desplazar la mirada desde el traslado como evento hacia el traslado como proceso territorial. La pregunta no se limita, por tanto, a explicar por qué se trasladó la capital, sino a comprender cómo se fue produciendo social, jurídica y económicamente el nuevo espacio urbano.

La investigación se sitúa en el campo de la historia territorial y de los estudios urbanos históricos. Desde esta perspectiva, la propiedad no se entiende únicamente como una categoría jurídica, sino como una mediación fundamental entre actores sociales y territorio. Las casas, solares, sitios, labores y haciendas documentadas en los protocolos notariales permiten observar prácticas de apropiación, transmisión, inversión, endeudamiento y reproducción patrimonial. A través de ellas es posible reconstruir la manera en que distintos actores participaron en la consolidación de la nueva capital.

Durante el primer semestre de 2026, el trabajo se concentró en la construcción y análisis preliminar de un corpus documental compuesto por índices de protocolos notariales, padrones urbanos y documentación normativa sobre cuarteles y barrios. En particular, se trabajaron registros correspondientes a tres escribanos reales: Pedro Alvarado Guzmán, Alejo José Avendaño y Félix de la Campa. La selección de estos escribanos permitió observar distintas dimensiones del proceso urbano: la transición territorial entre Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala; la consolidación de redes mercantiles y crediticias; y el funcionamiento jurídico, burocrático, corporativo y cotidiano de la ciudad.

Asimismo, se incorporaron padrones de población de finales del siglo XVIII y la *Descripción de cuarteles y barrios e instrucciones de sus alcaldes* de 1791, fuente que permite situar la ciudad dentro de una estructura territorial organizada en cuarteles y barrios. Esta documentación resulta fundamental para pasar de la ciudad registrada por los escribanos a la ciudad administrada y habitada. En particular, el Padrón del Barrio del Tanque de 1796 fue considerado como un caso piloto para explorar la relación entre población, hogares, oficios, organización barrial y control urbano.

El informe se organiza según el formato institucional requerido, integrando introducción, planteamiento del problema, objetivos, hipótesis, método, revisión de literatura o marco teórico, resultados, conclusiones, recomendaciones, referencias y apéndice.

Los resultados de esta primera fase permiten sostener que la Nueva Guatemala de la Asunción no debe comprenderse únicamente como una capital trasladada, sino como una ciudad producida mediante prácticas de propiedad, crédito, representación jurídica, administración institucional y organización territorial. La formación de la ciudad implicó la articulación de élites mercantiles, instituciones eclesiásticas, procuradores, escribanos, cofradías, corporaciones, barrios, hogares y actores regionales. En consecuencia, la propiedad urbana aparece como una vía privilegiada para comprender la formación de centralidades, jerarquías sociales y configuraciones territoriales de larga duración.

Este informe no pretende agotar el análisis de las fuentes. Por el contrario, constituye una primera fase de construcción documental e interpretación preliminar. Su principal aporte consiste en establecer una base metodológica y analítica para una segunda etapa de investigación, orientada al cruce sistemático entre protocolos notariales, padrones urbanos, barrios y cartografía histórica. De esta manera, se busca avanzar hacia una comprensión más precisa de la relación entre propiedad histórica del suelo, centralidad urbana, desigualdad territorial y configuración actual de la ciudad de Guatemala.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El traslado de la capital del Reino de Guatemala al valle de la Ermita en 1776 ha sido estudiado principalmente desde su dimensión político-administrativa, urbana y arquitectónica. Sin embargo, aún es necesario profundizar en los mecanismos sociales, jurídicos y económicos mediante los cuales la Nueva Guatemala de la Asunción fue efectivamente ocupada, apropiada y organizada como espacio urbano.

En este sentido, el problema central de la investigación consiste en comprender cómo las dinámicas de propiedad urbana participaron en la configuración territorial de la nueva capital.

Las compraventas, hipotecas, obligaciones, poderes, testamentos, cesiones, arrendamientos y otros instrumentos notariales permiten observar que la ciudad no se produjo únicamente a partir de su traza o de las disposiciones institucionales, sino mediante prácticas concretas de acceso al suelo, circulación patrimonial, crédito, representación jurídica y reproducción social.

A ello se suma la importancia de los padrones urbanos y de la organización en cuarteles y barrios, que permiten aproximarse a la población, los hogares, los oficios y la administración cotidiana del espacio. Por tanto, la investigación busca desplazar el análisis desde el traslado como acontecimiento hacia el traslado como proceso territorial, en el que propiedad, población, instituciones y actores sociales contribuyeron a configurar la Nueva Guatemala de la Asunción.

A partir de esta problemática, la investigación se orienta por la siguiente pregunta central:

¿Cómo se configuró socialmente el espacio urbano de la Nueva Guatemala de la Asunción entre 1776 y 1800, a partir de las dinámicas de propiedad y de la acción de los distintos actores sociales?

Esta pregunta implica desplazar el análisis desde el traslado entendido únicamente como evento histórico —asociado a los terremotos de 1773, la decisión política y la fundación formal de la nueva capital— hacia una comprensión más amplia del traslado de la ciudad como proceso territorial. Desde esta perspectiva, la ciudad no se estudia solo como una traza planificada o como sede administrativa del poder colonial, sino como un espacio que fue apropiado, habitado, negociado y organizado mediante prácticas sociales concretas.

En ese sentido, la propiedad urbana adquiere un papel central, pues permite observar cómo los actores accedieron al suelo, transmitieron bienes, establecieron redes familiares, económicas y jurídicas, y participaron en la construcción efectiva de la ciudad.

3. OBJETIVOS

a. General

Analizar las estructuras históricas de propiedad urbana configuradas durante el proceso fundacional de la Nueva Guatemala de la Asunción, a partir de su expresión en la organización urbana inicial y en barrios específicos de la Nueva Guatemala de la Asunción entre 1776 y 1800, para interpretar dichas estructuras como antecedentes de patrones territoriales persistentes en la ciudad de Guatemala.

b. Específicos

1. Identificar los **principales tipos de propiedad urbana** presentes en el barrio central de la Nueva Guatemala de la Asunción, a partir del análisis de una selección de protocolos notariales correspondientes al período 1750-1800.
2. Examinar la **distribución social y espacial de la población y de la propiedad** en el barrio central, mediante la lectura y análisis de los padrones urbanos levantados en 1795-1796.
3. Interpretar las evidencias documentales obtenidas a la luz del proceso fundacional de la Nueva Guatemala de la Asunción, con el fin de identificar **elementos estructurantes de larga duración** en la configuración territorial de la ciudad.

4. HIPÓTESIS (*Si aplica*)

Las estructuras de propiedad urbana establecidas durante el proceso fundacional de la Nueva Guatemala de la Asunción, particularmente en la organización urbana inicial y en unidades barriales específicas, generaron patrones de distribución social y espacial del suelo que se consolidaron hacia finales del siglo XVIII y que pueden ser interpretados como antecedentes de configuraciones territoriales persistentes en la ciudad de Guatemala.

5. MÉTODO

5.1. Tipo de investigación

La investigación desarrollada fue de tipo cualitativo, histórico-urbano y documental, orientada al análisis de las estructuras históricas de propiedad del suelo y su relación con la configuración social y territorial de la Nueva Guatemala de la Asunción. Se trató de un estudio de carácter interpretativo, sustentado en el análisis de fuentes primarias manuscritas

y documentales, complementadas con bibliografía especializada sobre historia urbana, producción social del espacio, ciudad colonial y propiedad urbana.

El estudio no buscó establecer generalizaciones exhaustivas sobre toda la ciudad de Guatemala, sino construir una primera aproximación analítica a partir de un corpus documental seleccionado. En este sentido, la investigación permitió examinar procesos históricos vinculados con la formación urbana, la circulación de la propiedad, el crédito, la representación jurídica, la organización barrial y la administración territorial de la ciudad durante el período posterior al traslado de la capital al valle de la Ermita.

5.2. Enfoque y alcance de la investigación

El enfoque de la investigación fue histórico-territorial, con énfasis en la relación entre propiedad urbana, actores sociales y configuración del espacio. La ciudad fue entendida como una producción histórica, es decir, como resultado de prácticas sociales, jurídicas, económicas e institucionales que se materializaron en el territorio.

El alcance de la investigación fue **exploratorio-analítico**. Fue exploratorio porque permitió ordenar, normalizar y examinar un corpus documental amplio, compuesto principalmente por índices de protocolos notariales, padrones urbanos y documentación normativa sobre cuarteles y barrios. Fue analítico porque no se limitó a describir las fuentes, sino que buscó identificar patrones, relaciones y procesos vinculados con la configuración urbana de la Nueva Guatemala de la Asunción.

Durante esta primera fase se avanzó en la construcción de una base documental e interpretativa que permitió reconocer la importancia de la propiedad, el crédito, las redes jurídicas, la Iglesia, las corporaciones, los escribanos, los procuradores y la organización barrial en la consolidación de la nueva capital. Asimismo, se dejó planteada una ruta metodológica para una segunda fase orientada al cruce sistemático entre protocolos notariales, padrones urbanos, barrios y cartografía histórica.

5.3. Diseño de la investigación

El diseño de la investigación fue documental, histórico e interpretativo, con una estrategia de selección cualitativa de fuentes. Dado el volumen documental disponible, no se pretendió revisar exhaustivamente todos los protocolos notariales existentes para el período 1750–1800, sino trabajar con una selección dirigida de escribanos, años y registros que permitieran observar procesos relevantes para el estudio de la propiedad urbana y la configuración territorial.

La investigación se organizó a partir de tres ejes documentales principales:

1. **Protocolos notariales e índices de instrumentos públicos**, utilizados para identificar operaciones de compraventa, hipoteca, obligación, fianza, poder, testamento, cesión, arrendamiento y transmisión patrimonial.
2. **Padrones urbanos de finales del siglo XVIII**, considerados como fuentes fundamentales para aproximarse a la composición social, doméstica y territorial de la población.
3. **Documentación normativa y descriptiva sobre cuarteles y barrios**, particularmente la *Descripción de cuarteles y barrios e instrucciones de sus alcaldes* de 1791, utilizada como marco territorial para comprender la organización administrativa y policial de la ciudad.

Este diseño permitió articular distintas escalas de análisis: la escala del individuo y la unidad doméstica, la escala de la propiedad y la transacción notarial, la escala del barrio y el cuartel, y la escala de la ciudad como capital del Reino de Guatemala.

5.4. Delimitación espacial y temporal

La delimitación espacial de la investigación se centró en la **Nueva Guatemala de la Asunción**, con atención particular a su organización urbana posterior al traslado de la capital al valle de la Ermita. Aunque el plan inicial hacía referencia al barrio central, el desarrollo de la investigación permitió ampliar la mirada hacia la estructura de cuarteles y barrios establecida a finales del siglo XVIII, incorporando el **Barrio del Tanque**, perteneciente al **Cuartel de la Candelaria**, como caso piloto para el análisis socioespacial.

La delimitación temporal se ubicó principalmente entre 1776 y 1800, período que comprende el traslado, instalación y consolidación inicial de la nueva capital. No obstante, durante esta primera fase el análisis empírico se concentró especialmente en los años **1778–1788**, correspondientes a los registros trabajados de tres escribanos reales: Pedro Alvarado Guzmán, Alejo José Avendaño y Félix de la Campa. Este recorte permitió observar una década clave en el proceso de formación urbana, desde la transición posterior al traslado hasta la maduración de redes patrimoniales, crediticias, jurídicas e institucionales.

5.5. Fuentes y corpus documental

La investigación se apoyó fundamentalmente en fuentes primarias, complementadas por bibliografía secundaria especializada. El corpus documental trabajado incluyó índices de protocolos notariales del Archivo General de Centro América, padrones de población de

finales del siglo XVIII y documentación normativa sobre la organización territorial de la capital.

En el caso de los protocolos notariales, se trabajó con los registros correspondientes a los escribanos reales **Pedro Alvarado Guzmán, Alejo José Avendaño y Félix de la Campa**. Estos escribanos fueron seleccionados porque permitieron observar distintas dimensiones del proceso urbano: la transición territorial entre Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala; la expansión del crédito y las redes mercantiles; y la consolidación de la burocracia urbana, los procuradores, las corporaciones y la vida cotidiana institucionalizada.

Los padrones urbanos fueron incorporados como fuentes socioespaciales, debido a que permiten identificar población, hogares, edades, estados civiles, oficios, relaciones domésticas y localización barrial. En esta primera fase se prestó especial atención al **Padrón del Barrio del Tanque de 1796 correspondiente al Cuartel de Candelaria**, considerado como caso piloto para ensayar el análisis de población, hogares, oficios y estructura social.

Asimismo, la *Descripción de cuarteles y barrios* de 1791 fue utilizada como fuente territorial clave, ya que permitió situar los padrones y las prácticas documentadas en los protocolos dentro de una estructura administrativa compuesta por cuarteles y barrios.

5.6. Estrategia de selección y análisis de fuentes

Dadas las dimensiones del corpus documental y el tiempo disponible para el primer semestre, se adoptó una estrategia de selección cualitativa y dirigida. La selección se basó en criterios históricos, temporales y documentales, priorizando aquellos registros que permitieran observar procesos vinculados con propiedad urbana, crédito, transmisión patrimonial, representación jurídica, organización institucional y configuración territorial.

En los protocolos notariales se priorizó la identificación de instrumentos relacionados con:

- compraventas de casas, solares, sitios, labores y haciendas;
- obligaciones, hipotecas, fianzas y censos;
- poderes generales y especiales;
- testamentos, codicilos, donaciones y herencias;
- arrendamientos y cesiones;
- escrituras relacionadas con esclavitud, aprendizajes y vida cotidiana;
- actuaciones de Iglesia, cofradías, corporaciones y pueblos;
- renunciaciones de oficios públicos y circulación de cargos.

Los padrones fueron abordados como fuentes para reconstruir unidades domésticas, jefaturas de hogar, composición familiar, oficios, edades, estados civiles y localización barrial. En el caso del Barrio del Tanque, se elaboró una primera matriz depurada que permitió ensayar criterios de clasificación y análisis.

5.7. Procedimientos de análisis

El análisis se desarrolló en varias etapas. Primero, se procedió a la revisión, selección y organización de las fuentes primarias disponibles, especialmente los índices de protocolos notariales y los padrones de población. Posteriormente, se realizó la normalización documental de los registros notariales, mediante modernización controlada del lenguaje, conservación de nombres, montos, lugares, folios y tipos documentales.

En una tercera etapa se clasificaron los instrumentos notariales por tipo de acto jurídico, identificando compraventas, obligaciones, hipotecas, poderes, testamentos, arrendamientos, cesiones, escrituras de esclavitud, aprendizajes y documentos vinculados con instituciones eclesiásticas o corporativas.

En una cuarta etapa se elaboraron observaciones analíticas por escribano, año y fase, con el propósito de identificar patrones, actores recurrentes, redes de crédito, vínculos territoriales, presencia institucional y diferencias entre clientelas notariales. Esta etapa permitió construir una lectura comparativa entre Pedro Alvarado Guzmán, Alejo José Avendaño y Félix de la Campa.

Finalmente, se avanzó en una primera aproximación al análisis de padrones, particularmente del Barrio del Tanque, mediante la identificación de variables básicas como población total declarada, unidades domésticas, oficios, edades, estado civil, jefaturas y localización barrial. Este procedimiento dejó preparada la ruta metodológica para el cruce posterior entre protocolos notariales, padrones urbanos y organización territorial de cuarteles y barrios.

5.8. Alcances metodológicos de la primera fase

La metodología aplicada permitió construir una base documental sólida para interpretar la formación histórica de la Nueva Guatemala de la Asunción. Durante el primer semestre se logró normalizar un conjunto significativo de registros notariales, identificar tipos documentales, reconocer actores recurrentes, establecer diferencias entre escribanos, incorporar la organización de cuarteles y barrios como marco territorial y ensayar un primer análisis del Padrón del Barrio del Tanque.

No obstante, el cruce sistemático entre protocolos notariales, padrones urbanos y cartografía histórica quedó planteado como tarea para la segunda fase de investigación. Esta decisión respondió a criterios de rigor metodológico, debido a que dicho cruce exige normalización nominal, control de variantes de nombres, identificación de homónimos, ubicación barrial, revisión de unidades domésticas y construcción de matrices comparativas más complejas.

De esta manera, la metodología desarrollada durante el primer semestre permitió pasar de la fuente dispersa a un corpus documental organizado, interpretado y preparado para una segunda etapa de análisis relacional y espacial.

6. REVISIÓN DE LITERATURA O MARCO TEÓRICO

6.1. Balance historiográfico sobre el traslado y la configuración urbana

1. Introducción: el traslado más allá del acontecimiento

El traslado de la capital del Reino de Guatemala al valle de la Ermita en 1776 ha sido uno de los procesos más estudiados de la historia colonial centroamericana. Sin embargo, la mayor parte de los análisis se ha concentrado en su dimensión político-administrativa, privilegiando la narrativa de los terremotos de 1773, las decisiones de las autoridades coloniales y la fundación formal de la Nueva Guatemala de la Asunción.¹

Si bien estos estudios han permitido reconstruir con notable precisión la secuencia de los acontecimientos, tienden a tratar el traslado como un evento delimitado por la catástrofe y la decisión institucional, privilegiando una lógica explicativa centrada en el acontecimiento. En esta línea, trabajos de carácter sintético han contribuido a reconstruir el proceso decisional del traslado, destacando la participación de diversos actores institucionales —como el Cabildo, la Audiencia y la Capitanía General— así como la consideración de factores técnicos y territoriales en la elección del valle de la Ermita (Aycinena, 1987).

No obstante, este tipo de aproximaciones, aun cuando reconocen la complejidad del proceso, continúan privilegiando una lectura centrada en las decisiones políticas y en la secuencia de eventos, dejando en segundo plano una dimensión fundamental: la comprensión del traslado

¹ Una contribución particularmente relevante para la organización del campo historiográfico es el trabajo de Tania Sagastume Paiz, quien propone una lectura que permite identificar tres grandes líneas de investigación sobre la Nueva Guatemala de la Asunción: una centrada en la producción artística y el mundo artesanal, otra orientada a la historia política y social de los sectores populares, y una tercera dedicada a los cambios urbanísticos y demográficos asociados al traslado. Esta clasificación resulta particularmente útil en la medida en que evidencia el carácter fragmentado de la historiografía, en la que las dimensiones sociales, espaciales y económicas han sido abordadas de manera relativamente independiente, al tiempo que destaca la riqueza de fuentes disponibles —como padrones, actas de cabildo y documentación notarial— para el estudio del período (Sagastume Paiz, 2008.).

como un proceso social de apropiación y configuración del espacio urbano (Zilbermann de Luján, 1995).

En este sentido, resulta necesario revisar críticamente los aportes historiográficos existentes, no solo para reconocer sus contribuciones, sino para identificar los vacíos analíticos que permiten replantear el problema. Este capítulo propone, por tanto, un balance de la historiografía sobre el traslado y la ciudad en el siglo XVIII, con el objetivo de situar la presente investigación en relación con las principales líneas de interpretación existentes.

2. El traslado como proceso histórico: aportes de Cristina Zilbermann

Uno de los aportes más relevantes en la historiografía del traslado es el de Cristina Zilbermann de Luján, quien propone una lectura que trasciende la idea del traslado como reacción inmediata a los terremotos de 1773. Su análisis demuestra que la discusión sobre la localización de la capital tenía antecedentes claros en el siglo XVIII, al señalar que “existe cierto paralelismo” entre los terremotos de 1717 y 1773 (Zilbermann de Luján, 1995, p. 199).

En ambos casos, la autora observa que “la población se dividió” entre quienes defendían la permanencia de la ciudad y quienes proponían su traslado, y que “los argumentos esgrimidos fueron semejantes” (Zilbermann de Luján, 1995, p. 200). Esta reiteración de posiciones y argumentos permite comprender el traslado como parte de una tradición de debate urbano, más que como una respuesta circunstancial a un desastre natural.

Más aún, Zilbermann sostiene que la controversia de 1717 “puede considerarse como un prólogo” de la que se desarrolló tras los terremotos de 1773 (Zilbermann de Luján, 1995, p. 200). Esta formulación introduce una perspectiva de larga duración en el análisis del fenómeno, al situar el traslado dentro de una secuencia histórica de tensiones y decisiones sobre el espacio urbano.

A esta lectura se suma su propuesta de periodización del proceso de traslado, en el que “se pueden distinguir tres etapas fundamentales” (Zilbermann de Luján, 1995, p. 202): una fase inicial de crisis y deliberación, una etapa de instalación en la nueva ciudad a partir de 1776, y un período de consolidación que se extiende hasta aproximadamente 1783.²

² El análisis de Cristina Zilbermann de Luján permite identificar la participación de distintos actores institucionales en el proceso de decisión del traslado, entre los que destacan el Cabildo, las autoridades eclesiásticas y el gobierno colonial. El Cabildo desempeñó un papel central como espacio de deliberación y representación de los intereses locales, mientras que la Iglesia, a través de sus jerarquías, intervino tanto en la discusión como en la reorganización del espacio urbano, particularmente en lo relativo a templos, parroquias y bienes eclesiásticos. Por su parte, las autoridades borbónicas —especialmente la Capitanía General— impulsaron el traslado en el marco de una lógica de control territorial y reorganización administrativa, lo que evidencia que la decisión no respondió a un único actor, sino a la convergencia —y en ocasiones tensión— entre distintos intereses institucionales (Zilbermann de Luján, 1995).

Esta periodización permite comprender que la fundación de la Nueva Guatemala no fue un acto puntual, sino un proceso gradual, con ritmos diferenciados y momentos de definición institucional, ocupación efectiva y estabilización urbana. Sin embargo, el énfasis de Zilbermann recae principalmente en la dimensión político-institucional del traslado, sin profundizar en los mecanismos concretos mediante los cuales el nuevo espacio urbano fue apropiado y habitado.

3. Continuidad social y persistencia de las estructuras urbanas: la perspectiva de Christopher H. Lutz

Desde una perspectiva distinta, los trabajos de Christopher H. Lutz introducen la dimensión social del problema, centrando su análisis en la estructura de la ciudad colonial y sus dinámicas internas. Su principal contribución radica en cuestionar la idea de ruptura asociada al traslado, al afirmar que la destrucción de Santiago de Guatemala y su traslado “no trajeron ningún cambio significativo” en las relaciones sociales existentes (Lutz, 1995, p. 210).

Esta afirmación permite plantear que la ciudad no puede entenderse únicamente como una entidad física, sino como un sistema social complejo, en el que las jerarquías, las relaciones económicas y las formas de organización urbana tienden a reproducirse incluso en contextos de cambio espacial.

En este sentido, la ciudad colonial aparece como un entramado articulado en torno al comercio, el abastecimiento y una estructura jerárquica claramente definida, en la que distintos grupos sociales ocupan posiciones diferenciadas (Lutz, 1995). La persistencia de estas estructuras implica que el traslado de la capital no generó una ruptura social, sino más bien un proceso de reacomodo en un nuevo espacio³.

No obstante, aunque Lutz demuestra la continuidad de las relaciones sociales, su análisis no aborda los mecanismos mediante los cuales dichas estructuras se reconfiguraron territorialmente en la Nueva Guatemala. Queda así abierta la pregunta sobre cómo estas jerarquías sociales se tradujeron en patrones concretos de ocupación del espacio urbano en el nuevo asentamiento.

³ La interpretación de la ciudad colonial como un sistema social complejo, propuesta por Christopher H. Lutz, permite entender el espacio urbano no solo como una disposición física, sino como un entramado de relaciones económicas, sociales y funcionales articuladas en torno a prácticas como el comercio, el abastecimiento y la organización del trabajo (Lutz, 1995). Esta perspectiva resulta particularmente útil para el análisis de fuentes notariales, en la medida en que documentos como escrituras de compraventa, arrendamientos o testamentos no solo registran transacciones individuales, sino que reflejan la inserción de los actores en redes más amplias de relaciones sociales y económicas. En este sentido, la documentación notarial permite observar de manera concreta el funcionamiento de este sistema urbano, al hacer visibles las formas de acceso al suelo, las estrategias de acumulación y las dinámicas de interacción entre distintos grupos sociales.

4. Actores sociales y cultura política: el criollismo en André Saint-Lu

El análisis de André Saint-Lu aporta una dimensión complementaria al centrarse en los actores sociales que operan dentro de la estructura colonial tardía. Su trabajo destaca la consolidación del criollismo como una identidad social y política, caracterizada por tensiones con los peninsulares y por una creciente aspiración de participación en el poder local (Saint-Lu, 1995, p. 225).

Este enfoque permite proponer que la sociedad colonial no estaba compuesta por grupos homogéneos, sino atravesada por conflictos intra-élite, en los que el origen, el prestigio y la posición social desempeñaban un papel central. En este contexto, los criollos emergen como actores con intereses definidos y con capacidad de intervención en los procesos urbanos.

Aunque Saint-Lu no aborda directamente la dimensión espacial, su contribución resulta clave para identificar a los agentes que probablemente participaron en la adquisición, transmisión y control de la propiedad urbana. En este sentido, permite plantear que la configuración del espacio en la Nueva Guatemala pudo haber estado influida por estrategias de consolidación de las élites criollas⁴.

Sin embargo, la ausencia de una articulación entre estas dinámicas sociales y la organización espacial de la ciudad limita el alcance de su interpretación en relación con el problema del territorio urbano.

5. La forma urbana y la materialidad de la ciudad: los aportes de Jorge Luján Muñoz

Los trabajos de Jorge Luján Muñoz introducen una perspectiva centrada en la forma urbana y la evolución arquitectónica de la Nueva Guatemala. Su análisis destaca elementos de continuidad en la organización espacial de la ciudad, sugiriendo que, a pesar del traslado, se mantuvieron principios de ordenamiento heredados de Santiago (Luján Muñoz, 1995, p. 465).

Desde esta perspectiva, la ciudad puede entenderse como un proyecto urbano con cierta coherencia formal, en el que se articulan el trazado, la arquitectura y las transformaciones constructivas posteriores al traslado (Luján Muñoz, 1995). Este enfoque resulta

⁴ El análisis de André Saint-Lu sobre la consolidación del criollismo permite identificar a las élites locales como actores con intereses políticos y sociales definidos dentro del orden colonial tardío (Saint-Lu, 1995). Si bien su enfoque no aborda directamente la dimensión espacial, sus planteamientos permiten inferir que estos grupos no solo participaron en las disputas por el poder, sino también en procesos de apropiación y control del territorio urbano. En este sentido, la propiedad —particularmente en el contexto de fundación de una nueva ciudad— puede ser entendida como un instrumento estratégico a través del cual las élites consolidan su posición, establecen redes de influencia y configuran su inserción en el espacio urbano. Esta lectura abre la posibilidad de analizar las prácticas de adquisición y transmisión de bienes no solo como operaciones económicas, sino como mecanismos de construcción de poder territorial.

particularmente valioso para comprender la materialidad del espacio urbano y su evolución en el tiempo.

No obstante, el énfasis de Luján se sitúa en la dimensión descriptiva y formal de la ciudad, sin integrar de manera sistemática las dinámicas sociales y los procesos de acceso a la propiedad que determinaron su ocupación efectiva. En consecuencia, según el análisis de Luján Muñoz, la ciudad aparece como una forma construida, pero no plenamente como un espacio socialmente producido.

6. Hacia una lectura integrada: propiedad urbana y producción del espacio

El balance historiográfico permite identificar con claridad las principales contribuciones al estudio del traslado y la ciudad en el siglo XVIII. Como ha señalado Tania Sagastume Paiz, la historiografía sobre la Nueva Guatemala de la Asunción se ha desarrollado en torno a tres grandes líneas de investigación —la producción artística y artesanal, la historia política y social de los sectores urbanos, y los estudios sobre urbanismo y demografía— que, si bien han aportado perspectivas fundamentales, han tendido a evolucionar de manera relativamente independiente entre sí. En este marco, por un lado, se ha avanzado en la comprensión del traslado como proceso histórico (Zilbermann de Luján, 1995); por otro, se ha demostrado la persistencia de las estructuras sociales (Lutz, 1995); asimismo, se han identificado los actores y sus tensiones internas (Saint-Lu, 1995), y se ha descrito la forma urbana de la nueva ciudad (Luján Muñoz, 1995).

Sin embargo, estas dimensiones han sido abordadas de manera fragmentada, sin una articulación que permita comprender cómo se relacionan entre sí en la configuración del espacio urbano. En particular, persiste un vacío en torno a los mecanismos concretos mediante los cuales las estructuras sociales, los actores y las formas urbanas se materializan territorialmente en la ciudad.

Es precisamente en este punto donde la propiedad urbana adquiere relevancia analítica, al constituir una de las principales mediaciones a través de las cuales los actores acceden al espacio, lo ocupan y lo organizan. Más allá de su dimensión jurídica, la propiedad permite observar la traducción espacial de las jerarquías sociales, las estrategias de los grupos y los procesos de diferenciación territorial en la ciudad en formación.

6.2. Marco teórico para el análisis territorial

Producción social del espacio, ciudad colonial y propiedad urbana

1. Introducción: del espacio como escenario al espacio como producto social

En los estudios históricos sobre la ciudad, el espacio urbano ha sido frecuentemente tratado como un soporte pasivo de las relaciones sociales, un escenario en el que se desarrollan procesos políticos, económicos y demográficos previamente definidos. Esta concepción, arraigada en la tradición historiográfica, tiende a separar la materialidad de la ciudad de las prácticas sociales que le dan forma, reduciendo el análisis urbano a una descripción del trazado, la arquitectura o la localización de los asentamientos.

Sin embargo, esta perspectiva resulta insuficiente para comprender procesos como el traslado de la capital del Reino de Guatemala al valle de la Ermita en el último tercio del siglo XVIII. En este caso, la ciudad no puede entenderse únicamente como el resultado de una decisión administrativa o como la reproducción de un modelo urbano preexistente, sino como un espacio que se construye progresivamente a través de prácticas sociales concretas, mediadas por relaciones de poder, dinámicas económicas y formas de apropiación del territorio.

En este sentido, el espacio urbano debe ser concebido no como un dato previo, sino como un producto histórico. Esta perspectiva implica reconocer que la ciudad no es simplemente el lugar donde ocurren los procesos sociales, sino una dimensión constitutiva de los mismos, en la que se inscriben y se reproducen las jerarquías, las tensiones y las estrategias de los distintos actores.

Desde este enfoque, el traslado de la capital adquiere un nuevo significado analítico. Más que un evento puntual, delimitado por la catástrofe sísmica de 1773 y la decisión de fundar una nueva ciudad, se presenta como un proceso de producción del espacio urbano, en el que la ocupación del territorio, la distribución de la propiedad y la acción de los actores sociales desempeñan un papel central en la configuración de la ciudad⁵.

Esta reorientación conceptual permite articular el análisis histórico con una lectura espacial del proceso urbano, abriendo la posibilidad de estudiar la Nueva Guatemala de la Asunción no solo como una ciudad planificada, sino como un territorio socialmente construido. En consecuencia, el presente capítulo propone un marco teórico que integra tres dimensiones

⁵En la historiografía urbana, la distinción entre “evento” y “proceso” ha sido utilizada para cuestionar interpretaciones centradas en acontecimientos puntuales —como desastres naturales o decisiones políticas— en favor de enfoques que privilegian dinámicas de larga duración. Desde esta perspectiva, fenómenos como el traslado de ciudades no se explican únicamente por hechos desencadenantes, sino como el resultado de transformaciones sociales, económicas y territoriales acumulativas, que se desarrollan en el tiempo y se materializan en el espacio urbano.

complementarias: la producción social del espacio, la ciudad colonial como estructura socio-territorial y la propiedad urbana como mecanismo de acceso y organización del territorio.

2. La producción social del espacio

El giro conceptual que permite comprender la ciudad como un producto histórico encuentra uno de sus desarrollos más influyentes en la obra de Henri Lefebvre, quien plantea que el espacio no es una realidad neutra ni un simple soporte de las relaciones sociales, sino una construcción social que resulta de prácticas, representaciones y relaciones de poder. En esta perspectiva, el espacio deja de ser entendido como un escenario pasivo para convertirse en una dimensión activa en la producción y reproducción de la vida social (Lefebvre, 1974/2013)⁶.

Uno de los aportes más significativos de Lefebvre es su propuesta de entender el espacio a partir de una tríada conceptual: el espacio concebido, el espacio percibido y el espacio vivido. El primero se refiere a las representaciones abstractas del espacio, asociadas a la planificación, la normativa y el diseño urbano; el segundo corresponde a las prácticas espaciales, es decir, a las formas en que los actores utilizan y recorren el espacio; y el tercero alude a la experiencia social y simbólica del espacio, vinculada a la vida cotidiana (Lefebvre, 1974/2013).

Esta distinción resulta particularmente útil para el análisis de la Nueva Guatemala de la Asunción. Mientras que el trazado urbano y las disposiciones oficiales pueden entenderse como parte del espacio concebido, la ocupación efectiva de solares, las transacciones de propiedad y las dinámicas de asentamiento corresponden al ámbito del espacio percibido, en tanto que las formas de vida barrial y las relaciones sociales cotidianas se inscriben en el espacio vivido.

Desde una perspectiva complementaria, Milton Santos propone entender el espacio como un sistema integrado por objetos y acciones. Según este enfoque, el espacio geográfico está constituido tanto por los elementos materiales —edificaciones, infraestructuras, parcelas— como por las prácticas sociales que les dan sentido y los articulan en un conjunto funcional (Santos, 1996).

Esta formulación permite avanzar hacia una lectura más operativa del espacio urbano, al establecer un vínculo directo entre materialidad y acción social. En el caso de la Nueva

⁶ La propuesta de Lefebvre ha tenido una amplia influencia en los estudios urbanos y territoriales contemporáneos, particularmente en América Latina, donde ha sido retomada para analizar procesos de urbanización, desigualdad espacial y producción del territorio. No obstante, su carácter altamente abstracto ha generado también críticas en relación con su aplicabilidad empírica, lo que ha llevado a diversos autores a buscar formas de operacionalizar sus categorías en estudios históricos y territoriales concretos.

Guatemala, los solares, las casas y las calles pueden ser entendidos como un sistema de objetos, mientras que las operaciones de compra, venta, herencia y ocupación constituyen el sistema de acciones que los activa y organiza. De este modo, el espacio urbano no aparece como una realidad dada, sino como el resultado de la interacción entre estructuras materiales y prácticas sociales.

Ambos enfoques convergen en un punto fundamental: el espacio es inseparable de las relaciones sociales que lo producen. Esta idea permite superar la dicotomía entre forma urbana y dinámica social, al reconocer que la configuración del territorio urbano es el resultado de procesos históricos concretos, en los que intervienen actores, intereses y estrategias diferenciadas.

En este sentido, el traslado de la capital al valle de la Ermita puede ser interpretado como un proceso de producción social del espacio, en el que no solo se redefine la localización de la ciudad, sino también las formas de acceso al territorio, las modalidades de ocupación del suelo y las relaciones sociales que estructuran el espacio urbano. Esta perspectiva abre la posibilidad de analizar la ciudad no únicamente como un proyecto planificado, sino como un territorio en construcción, en el que las prácticas de apropiación —particularmente aquellas vinculadas a la propiedad urbana— desempeñan un papel central.

3. La ciudad colonial como estructura social y territorial

La comprensión del espacio urbano como producto social requiere, a su vez, situar históricamente las formas específicas que adopta dicha producción. En el contexto del mundo hispánico, la ciudad colonial no puede entenderse únicamente como una traza ordenada o como la aplicación de principios normativos derivados de la legislación indiana, sino como una estructura compleja en la que se articulan organización espacial, jerarquías sociales y relaciones de poder⁷.

Los estudios sobre urbanismo hispánico han señalado que la ciudad colonial fue concebida como un instrumento de ordenamiento territorial y social, en el que el trazado urbano —particularmente el modelo de damero— respondía a una lógica de control, jerarquización y administración del espacio (Kagan, 2000). En este sentido, la ciudad no solo organizaba el

⁷ Los estudios de Jorge Luján Muñoz sobre la Nueva Guatemala de la Asunción han destacado la importancia del trazado urbano, la arquitectura y los principios de ordenamiento en la configuración de la ciudad posterior al traslado (Luján Muñoz, 1995). Sin embargo, este enfoque, centrado en la dimensión formal, deja en segundo plano los procesos sociales concretos mediante los cuales dicho espacio fue efectivamente ocupado y utilizado. En este sentido, resulta necesario distinguir entre la ciudad como proyecto —expresada en el diseño y la normativa— y la ciudad como espacio vivido, configurada a partir de prácticas cotidianas, dinámicas de acceso a la propiedad y estrategias de los distintos actores sociales. Esta distinción permite avanzar hacia una lectura del espacio urbano que no se limita a su forma, sino que incorpora los procesos históricos que le dan contenido y organización.

territorio, sino que establecía un marco dentro del cual se distribuían funciones, actividades y grupos sociales⁸.

Sin embargo, más allá de su dimensión normativa, la ciudad colonial debe ser entendida como un espacio dinámico, en el que las disposiciones formales interactúan con prácticas sociales concretas. Como ha mostrado la historiografía social de América Latina, las ciudades coloniales eran escenarios de intensa actividad económica, movilidad social y negociación constante entre distintos grupos, lo que generaba una configuración territorial que no siempre coincidía plenamente con el orden proyectado (Lockhart, 1992).

Desde esta perspectiva, la ciudad puede ser concebida como una **estructura socio-territorial**, en la que las jerarquías sociales se inscriben en el espacio a través de patrones diferenciados de ocupación, acceso a recursos y localización. Así, la proximidad a los centros de poder, la calidad de las edificaciones o el acceso a determinadas áreas urbanas no eran elementos neutros, sino expresiones de posiciones sociales específicas.

Esta lectura permite establecer un vínculo directo con los planteamientos desarrollados en el capítulo anterior. La persistencia de estructuras sociales señalada por Christopher H. Lutz y la continuidad de ciertos principios de organización urbana observada por Jorge Luján Muñoz sugieren que el traslado de la capital no implicó la creación de un espacio socialmente vacío, sino la reconfiguración de una estructura socio-territorial preexistente en un nuevo emplazamiento.

En este sentido, la Nueva Guatemala de la Asunción puede ser entendida como una ciudad en la que convergen, por un lado, un proyecto urbano heredado —expresado en el trazado y en las disposiciones formales— y, por otro, un conjunto de prácticas sociales que reproducen y reconfiguran las jerarquías existentes. La tensión entre estos dos niveles —el orden proyectado y la ocupación efectiva del espacio— constituye un elemento central para el análisis de su configuración territorial.

No obstante, aunque esta perspectiva permite comprender la ciudad como una estructura en la que se articulan espacio y sociedad, aún resulta necesario identificar los mecanismos concretos a través de los cuales dicha articulación se materializa. Es en este punto donde la propiedad urbana adquiere relevancia analítica, al constituir uno de los principales medios mediante los cuales los actores acceden al territorio, lo ocupan y lo organizan.

⁸ El modelo de damero, si bien ampliamente difundido en la legislación urbana hispánica, no debe entenderse como un esquema rígido aplicado de manera uniforme. Diversos estudios han demostrado que su implementación estuvo sujeta a condiciones locales, adaptaciones topográficas y procesos sociales que alteraron o resignificaron su forma original, dando lugar a configuraciones urbanas más complejas de lo que sugiere la normativa.

4. Propiedad urbana y acceso al territorio

La comprensión del espacio urbano como producto social y como estructura socio-territorial conduce necesariamente a examinar los mecanismos concretos mediante los cuales los actores acceden, ocupan y organizan dicho espacio. En el contexto de la ciudad colonial, uno de los instrumentos fundamentales para este proceso es la propiedad urbana.

Tradicionalmente, la propiedad ha sido abordada desde una perspectiva jurídica, entendida como la posesión legal de un bien inmueble y regulada por normas específicas. Sin embargo, este enfoque resulta limitado para el análisis histórico del espacio urbano, en la medida en que no permite captar las dimensiones sociales, económicas y territoriales implicadas en el acceso al suelo.

Desde una perspectiva más amplia, la propiedad puede ser entendida como una **relación social**, en la que se articulan derechos, prácticas y estrategias de los actores en torno al control del territorio. En este sentido, más que un estado estático, la propiedad constituye un proceso dinámico que se expresa en transacciones, transferencias, conflictos y formas de ocupación del espacio.

En esta línea, los aportes de Karl Polanyi permiten situar la propiedad dentro de un marco más amplio de relaciones sociales. Polanyi sostiene que las actividades económicas no pueden comprenderse de manera aislada, sino como prácticas “incrustadas” en estructuras sociales, culturales y políticas (Polanyi, 1944/2007). Aplicado al ámbito urbano, este enfoque implica reconocer que las transacciones sobre el suelo —compra, venta, arrendamiento, herencia— no responden únicamente a lógicas económicas, sino que están condicionadas por relaciones de poder, vínculos sociales y estrategias de reproducción de los grupos.

Esta perspectiva resulta particularmente pertinente para el estudio de la Nueva Guatemala de la Asunción. En este contexto, la adquisición de un solar o de una casa no puede interpretarse simplemente como un acto de intercambio, sino como una forma de inserción en el espacio urbano, que implica posicionamiento social, acceso a recursos y participación en redes económicas y familiares.

En este sentido, la propiedad urbana se configura como una de las principales mediaciones entre los actores sociales y el territorio. A través de ella, los individuos y grupos no solo acceden al espacio, sino que contribuyen activamente a su configuración, definiendo patrones de ocupación, formas de concentración o dispersión y dinámicas de diferenciación espacial.

Asimismo, la propiedad permite observar la ciudad desde una escala particularmente reveladora: la del solar, la casa y el barrio. A diferencia de las aproximaciones centradas en el trazado urbano o en las disposiciones normativas, el análisis de las prácticas de propiedad

permite reconstruir la ocupación efectiva del espacio, identificar actores concretos y rastrear las relaciones que estructuran el territorio urbano.

De este modo, la propiedad urbana no solo refleja la organización social existente, sino que participa activamente en su reproducción. Las formas de acceso al suelo, las modalidades de transmisión de bienes y las estrategias de acumulación o fragmentación de la propiedad contribuyen a consolidar jerarquías sociales, a delimitar espacios de prestigio o marginalidad y a configurar la estructura territorial de la ciudad⁹.

En consecuencia, el estudio de la propiedad urbana permite articular las dimensiones previamente analizadas en este capítulo. A través de ella, es posible conectar la producción social del espacio con las características específicas de la ciudad colonial y con la acción de los distintos actores sociales, ofreciendo una vía concreta para analizar la configuración del territorio urbano en la Nueva Guatemala de la Asunción.

5. Hacia una lectura integrada del espacio urbano

El recorrido teórico desarrollado en este capítulo permite establecer una base conceptual para el análisis del espacio urbano en la Nueva Guatemala de la Asunción, articulando tres dimensiones fundamentales: la producción social del espacio, la ciudad colonial como estructura socio-territorial y la propiedad urbana como mecanismo de acceso y organización del territorio.

En primer lugar, los planteamientos de Henri Lefebvre y Milton Santos permiten comprender el espacio urbano como una construcción histórica, resultado de la interacción entre materialidad y prácticas sociales. Desde esta perspectiva, la ciudad deja de ser un escenario pasivo para convertirse en una dimensión activa en la que se producen y reproducen relaciones sociales, económicas y políticas (Lefebvre, 1974/2013; Santos, 1996).

En segundo lugar, la consideración de la ciudad colonial como una estructura socio-territorial permite situar estas dinámicas en un contexto histórico específico. La ciudad se presenta como un espacio organizado, pero también como un campo de relaciones en el que las jerarquías sociales, las funciones urbanas y las prácticas cotidianas se inscriben en el

⁹ En el ámbito de la historia urbana, diversos estudios han comenzado a replantear la propiedad no solo como una categoría jurídica, sino como un instrumento analítico para comprender la organización del espacio. Este enfoque ha permitido vincular las prácticas de adquisición y transmisión de bienes con procesos más amplios de estructuración social, diferenciación territorial y formación de mercados urbanos, abriendo nuevas posibilidades para el análisis de fuentes notariales y documentales, particularmente en contextos de formación urbana como el de la Nueva Guatemala de la Asunción.

territorio, generando configuraciones espaciales diferenciadas (Kagan, 2000; Lockhart, 1992).

Finalmente, la incorporación de la propiedad urbana como categoría analítica permite identificar los mecanismos concretos a través de los cuales los actores acceden al espacio, lo ocupan y contribuyen a su organización. En este sentido, la propiedad no solo refleja la estructura social, sino que participa activamente en su reproducción, articulando relaciones económicas, sociales y territoriales (Polanyi, 1944/2007).

La convergencia de estas tres dimensiones hace posible una lectura integrada del espacio urbano, en la que el territorio se entiende como el resultado de procesos históricos específicos, en los que intervienen actores, prácticas y estructuras. Esta perspectiva permite superar las aproximaciones fragmentadas que han caracterizado parte de la historiografía, al ofrecer un marco que vincula forma urbana, relaciones sociales y dinámicas de apropiación del espacio.

Aplicado al caso de la Nueva Guatemala de la Asunción, este enfoque permite interpretar el traslado de la capital no solo como un proceso político-administrativo, ni únicamente como la reproducción de un modelo urbano, sino como un proceso de producción del espacio en el que la ciudad se configura a través de prácticas concretas de ocupación, distribución de la propiedad y acción social.

En este sentido, la ciudad puede ser analizada como un territorio en construcción, en el que la interacción entre el proyecto urbano, las condiciones heredadas del orden colonial y las estrategias de los distintos actores da lugar a una configuración espacial específica. Esta configuración no es el resultado de una lógica única, sino de la convergencia —y en ocasiones tensión— entre distintos procesos y niveles de acción¹⁰.

A partir de este marco teórico, la presente investigación se orienta a analizar la formación histórica de la propiedad urbana y su relación con la configuración social del espacio en los barrios centrales de la Nueva Guatemala de la Asunción entre 1776 y 1800. Para ello, se propone un abordaje basado en el análisis de fuentes notariales y demográficas, que permita reconstruir las dinámicas de acceso al suelo, identificar actores sociales y reconocer patrones de ocupación del territorio urbano.

¹⁰ La integración de estas dimensiones responde a una tendencia reciente en los estudios urbanos e históricos que busca superar la separación entre análisis espacial, social y económico. En el caso de la América colonial, este enfoque resulta particularmente pertinente debido a la estrecha relación entre organización territorial, estructuras sociales y mecanismos de acceso a los recursos.

7. RESULTADOS

7.1. Estrategia metodológica y corpus documental trabajado

7.1.1. Corpus documental trabajado durante el primer semestre

Durante el primer semestre de 2026, la investigación se concentró en la construcción, normalización y análisis preliminar de un corpus documental vinculado con la formación histórica de la Nueva Guatemala de la Asunción. Esta fase permitió pasar de fuentes dispersas y seriadas a una base documental organizada, legible y útil para interpretar la relación entre propiedad urbana, crédito, representación jurídica, actores sociales y configuración territorial.

El trabajo empírico se apoyó principalmente en tres conjuntos documentales: protocolos notariales, padrones urbanos y documentación normativa-descriptiva sobre cuarteles y barrios. Cada una de estas fuentes permitió observar una dimensión distinta del proceso urbano. Los protocolos notariales muestran prácticas de propiedad, crédito, transmisión patrimonial y representación jurídica; los padrones permiten aproximarse a la población, hogares, oficios y localización barrial; y la *Descripción de cuarteles y barrios* de 1791 proporciona el marco territorial-administrativo dentro del cual se organizaba y vigilaba la ciudad.

La construcción del corpus se orientó por una lectura histórico-territorial. No se trató únicamente de reunir documentos, sino de identificar relaciones entre personas, bienes, instituciones, lugares y prácticas jurídicas. En ese sentido, el corpus trabajado constituye uno de los principales resultados de esta primera fase, pues ofrece una base sólida para avanzar posteriormente hacia el cruce sistemático entre protocolos, padrones, barrios y cartografía histórica.

7.1.2. Protocolos notariales, padrones y cuarteles como fuentes articuladas

Los protocolos notariales constituyeron la fuente principal de esta primera fase. A través de ellos fue posible identificar operaciones de compraventa, hipoteca, obligación, fianza, poder, testamento, cesión, arrendamiento, transmisión patrimonial, renuncia de oficios y actuaciones de cofradías, conventos, corporaciones y pueblos. Estos instrumentos permiten observar la ciudad no solo desde su traza o normativa, sino desde las prácticas concretas mediante las cuales los actores accedieron al suelo, movilizaron capital, administraron bienes y participaron en redes jurídicas y económicas.

A diferencia de los padrones, que ofrecen una imagen social de la población en un momento determinado, los protocolos permiten seguir procesos a lo largo del tiempo. Por ello resultaron especialmente útiles para reconstruir la formación del espacio urbano como una secuencia histórica: circulación de propiedades, expansión del crédito, consolidación de instituciones, participación de actores recurrentes y progresiva maduración de redes urbanas.

Los padrones urbanos de finales del siglo XVIII fueron incorporados como fuentes socioespaciales. Su valor radica en que permiten observar hogares, jefaturas, edades, estados civiles, oficios, relaciones domésticas y localización barrial. En esta primera fase, los padrones fueron trabajados de manera preliminar, especialmente a partir del caso del Barrio del Tanque de 1796, que funcionó como ensayo inicial para comprender la ciudad desde la escala de la población habitante.

La tercera fuente fundamental fue la *Descripción de cuarteles y barrios e instrucciones de sus alcaldes*, formada por el oidor Francisco Robledo y aprobada por el presidente Bernardo Troncoso en 1791. Este documento divide la capital en seis cuarteles y doce barrios, y establece funciones de vigilancia, registro de vecinos, limpieza, control de oficios, prevención de delitos y orden público. Su importancia consiste en que permite situar protocolos y padrones dentro de una estructura territorial concreta, administrada mediante cuarteles, barrios y alcaldes de barrio.

La articulación de estas fuentes permite avanzar hacia una lectura integrada de la ciudad: la ciudad de la propiedad y el crédito, la ciudad de los hogares y oficios, y la ciudad administrada mediante cuarteles y barrios.

7.1.3. Normalización documental y clasificación preliminar

La normalización documental fue una tarea central del proceso de investigación. Los índices notariales presentan grafías antiguas, abreviaturas, variantes en nombres propios, inconsistencias en lugares, errores de copia, fórmulas jurídicas propias del siglo XVIII y expresiones cuya comprensión exige una lectura crítica. Por ello, se aplicaron criterios de modernización controlada, orientados a facilitar la lectura sin alterar el sentido histórico de los documentos.

El proceso incluyó el desarrollo de abreviaturas frecuentes, la modernización moderada de grafías evidentes y la regularización básica de la puntuación. Sin embargo, se conservaron términos de valor histórico, jurídico o social, como “procurador del número”, “bienes de difuntos”, “usura pupilar”, “naturales”, “cofrades”, “esclava”, “mulato libre” o “poder para

testar”. Esta decisión permitió mantener la historicidad de la fuente y preservar categorías relevantes para el análisis.

También se conservaron datos estructurales de cada instrumento: tipo de escritura, otorgantes, beneficiarios, cargos u oficios, lugar, fecha, monto, folio y observaciones del índice. Esta información resulta indispensable para la construcción posterior de matrices comparativas, identificación de actores recurrentes y análisis de redes jurídicas, económicas y territoriales.

La clasificación preliminar permitió reconocer varios grupos documentales de especial importancia para el estudio de la configuración urbana:

- compraventas de casas, solares, sitios, labores y tierras;
- obligaciones, hipotecas, fianzas y censos;
- poderes generales, especiales, de pleitos y cobranzas;
- testamentos, codicilos, donaciones y herencias;
- arrendamientos, cesiones y administración de bienes;
- ventas de esclavos y esclavas, libertades y escrituras de aprendiz;
- renunciaciones de oficios públicos;
- instrumentos vinculados con Iglesia, cofradías, conventos, pueblos y corporaciones.

Esta diversidad confirma que la ciudad puede estudiarse no solo desde la propiedad inmobiliaria, sino también desde el crédito, la burocracia, la representación jurídica, la Iglesia, la esclavitud, el trabajo, la transmisión patrimonial y la vida cotidiana.

7.1.4. Escribanos reales trabajados y aporte documental

La selección de escribanos reales respondió a criterios cronológicos y analíticos. Se priorizaron registros que permitieran observar el período posterior al traslado de la capital y la consolidación temprana de la Nueva Guatemala de la Asunción. El corpus trabajado cubre principalmente los años comprendidos entre 1778 y 1788, una década clave para observar la instalación, reorganización patrimonial, expansión del crédito y maduración jurídica e institucional de la nueva capital.

Los escribanos seleccionados fueron Pedro Alvarado Guzmán, Alejo José Avendaño y Félix de la Campa. La comparación entre ellos permitió evitar una lectura dependiente de una sola clientela notarial. Cada escribano registra redes, actores y prácticas parcialmente distintas, lo que fortalece el análisis comparativo y permite observar la ciudad desde varias capas documentales.

Pedro Alvarado Guzmán permitió acercarse a los años iniciales posteriores al traslado. Sus registros muestran la coexistencia entre Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala de la Asunción, lo que permite interpretar el traslado como una transición gradual y no como una ruptura inmediata. En su documentación se advierten movimientos tempranos de casas, solares, censos, obligaciones, crédito e intervención eclesiástica. Su aporte principal consiste en mostrar la etapa de instalación material y jurídica de la ciudad, así como la temprana articulación entre propiedad, crédito, Iglesia y mercado urbano.

Alejo José Avendaño ofreció una ventana privilegiada hacia la consolidación económica de la nueva capital. Sus protocolos revelan expansión del crédito, obligaciones de mayor escala, hipotecas, fianzas, redes mercantiles, fiadores recurrentes y progresiva concentración financiera. A través de Avendaño puede observarse una secuencia de dinamización inmobiliaria, consolidación crediticia y maduración de élites mercantiles-financieras. Su documentación permite interpretar la Nueva Guatemala como centro económico y financiero del Reino.

Félix de la Campa aportó una mirada distinta y complementaria. Sus registros permiten observar burocracia urbana, procuradores, poderes, cofradías, conventos, corporaciones indígenas, esclavitud urbana, oficios públicos, escrituras de aprendiz y vida cotidiana institucionalizada. Mientras Avendaño muestra con mayor fuerza las redes financieras, De la Campa permite comprender la ciudad como sistema jurídico, administrativo, corporativo y social.

La comparación entre estos tres escribanos permitió reconocer que los protocolos notariales no constituyen una fuente homogénea. Cada escribano registra una clientela y un circuito documental particular. Precisamente por ello, su análisis conjunto permite reconstruir con mayor riqueza la formación urbana de la Nueva Guatemala.

7.1.5. Principales ejes documentales identificados

El análisis preliminar permitió identificar varios ejes documentales que serán fundamentales para la segunda fase de investigación.

El primero es la **propiedad urbana**, visible en compraventas, cesiones, arrendamientos, testamentos, donaciones e hipotecas. Casas, solares, sitios y labores aparecen como bienes centrales en la ocupación y consolidación de la ciudad. La propiedad no solo expresa posesión material, sino también inversión, transmisión familiar, garantía financiera y posicionamiento social.

El segundo eje es el **crédito**, presente en obligaciones, hipotecas, fianzas, censos y poderes de cobranza. La documentación muestra que el crédito no fue externo al proceso urbano, sino uno de sus mecanismos estructurantes. Las propiedades podían funcionar como respaldo de operaciones financieras, articulando deudores, acreedores, fiadores, comerciantes, instituciones eclesiásticas y actores regionales.

El tercer eje es la **representación jurídica**, especialmente visible en poderes generales y especiales. La frecuencia de estos instrumentos revela la importancia de procuradores, escribanos y representantes legales en el funcionamiento cotidiano de la ciudad. Estos actores mediaron entre personas, bienes, instituciones, pleitos, cobranzas y territorios.

El cuarto eje corresponde a la **Iglesia, cofradías y corporaciones**. Conventos, capellanías, censos, obras pías, cofradías, pueblos y comunidades participaron activamente en la administración de bienes, crédito, representación jurídica y organización social. Su presencia demuestra que la configuración urbana no fue resultado exclusivo de individuos propietarios o comerciantes, sino también de cuerpos colectivos e instituciones.

El quinto eje se relaciona con la **vida urbana cotidiana**, visible en ventas de esclavos y esclavas, escrituras de aprendiz, testamentos, pequeños patrimonios, oficios públicos, renunciaciones de cargos y actuaciones de comunidades. Estos documentos permiten ampliar la mirada más allá de las élites, incorporando relaciones de trabajo, dependencia, aprendizaje, esclavitud, burocracia y vida doméstica.

7.1.6. Padrones, cuarteles y preparación del cruce socioespacial

Aunque el trabajo del primer semestre se concentró principalmente en protocolos notariales, los padrones urbanos ocupan un lugar central en la estrategia de continuidad. Su incorporación permitirá relacionar las prácticas notariales con la población concreta que habitaba la ciudad.

Para el análisis de padrones se consideran variables como nombre del jefe o jefa de hogar, integrantes de la unidad doméstica, edad, estado civil, oficio, barrio o cuartel, relaciones familiares, presencia de criados, dependientes, allegados o personas esclavizadas, y composición del hogar. Estas variables permitirán reconstruir la estructura social del espacio urbano y relacionarla posteriormente con las dinámicas de propiedad registradas en protocolos.

El Padrón del Barrio del Tanque de 1796 constituye un caso piloto especialmente valioso. Según la organización territorial de 1791, el Tanque formaba parte del Cuartel de la

Candelaria, junto con el barrio del Marrullero. El padrón consigna un total final de 2,486 personas, cifra que debe asumirse como el total oficial declarado por la fuente. No obstante, el procesamiento preliminar de la transcripción individualizada mostró diferencias internas que deberán revisarse con atención, lo que obliga a distinguir entre el total global del padrón y el universo nominal procesado para el análisis de edades, oficios, estado civil y composición doméstica.

Aun con estas precauciones, el padrón permite observar hogares, jefaturas, oficios, relaciones domésticas, dependientes y localización interna. Su análisis permitirá pasar de la ciudad notarial —centrada en propiedad, crédito y representación jurídica— a la ciudad habitada, compuesta por vecinos, familias, trabajadores, mujeres, niños, criados, allegados y personas sujetas a distintas formas de dependencia.

El cruce entre padrones y protocolos constituye una fase posterior necesaria. Permitirá identificar coincidencias nominales, relaciones familiares, localización urbana, oficios y posibles vínculos con propiedades. Para ello será indispensable establecer criterios rigurosos de normalización nominal, control de variantes, identificación de homónimos y comparación por fechas, barrios, oficios y redes documentales asociadas.

7.1.7. Escalas de análisis y alcances de la primera fase

La estrategia metodológica contempla varias escalas de análisis. La escala micro corresponde al individuo, la unidad doméstica, el solar, la casa o la transacción específica. Permite observar prácticas concretas de compra, venta, herencia, obligación o representación. La escala meso corresponde al barrio, la cuadra, la cofradía, el convento, el gremio, la comunidad o la red notarial. Permite identificar agrupamientos, relaciones institucionales y posibles patrones de localización. La escala macro corresponde a la ciudad como conjunto y a su papel como capital del Reino, observando procesos de centralidad, integración regional, concentración económica y reproducción institucional.

El tránsito entre estas escalas resulta fundamental para comprender cómo prácticas individuales y documentales contribuyen a procesos territoriales más amplios. La propiedad urbana no puede analizarse de manera aislada; su estudio exige considerar el crédito, la representación jurídica, la Iglesia, las corporaciones, los oficios públicos, las redes familiares, los vínculos regionales, la organización barrial y las formas de transmisión patrimonial.

Entre los principales alcances de esta primera fase se encuentran la normalización de registros notariales de tres escribanos reales, la identificación de tipos documentales relevantes, la construcción de una primera lectura comparativa, la detección de actores recurrentes, la

incorporación de la *Descripción de cuarteles y barrios* como marco territorial, y el ensayo preliminar del Padrón del Barrio del Tanque como caso piloto.

Entre las limitaciones se reconoce la imposibilidad de agotar el corpus completo de 1776–1800 en una sola fase, la necesidad de revisar con mayor profundidad los padrones, las dificultades futuras para el cruce nominal, las variaciones en la grafía de nombres, la falta de localización exacta de muchas propiedades y la necesidad de cartografía histórica para avanzar hacia un análisis espacial más preciso.

Estas limitaciones no debilitan el estudio, sino que delimitan responsablemente su alcance. El corpus documental trabajado durante el primer semestre constituye una base sólida para avanzar hacia una segunda fase orientada al cruce sistemático entre protocolos, padrones, barrios y cartografía histórica.

7.2. Lectura comparativa de tres escribanos reales: propiedad, crédito y redes urbanas, 1778–1788

7.2.1. Los escribanos como ventanas diferenciadas del proceso urbano

El análisis de los protocolos notariales trabajados durante el primer semestre permitió avanzar hacia una lectura comparativa de la formación urbana de la Nueva Guatemala de la Asunción. La comparación entre Pedro Alvarado Guzmán, Alejo José Avendaño y Félix de la Campa muestra que los protocolos no constituyen una fuente homogénea. Cada escribano registra una parte específica del proceso urbano, vinculada con determinadas clientelas, actores, tipos documentales y redes económicas o jurídicas.

Esta diferencia constituye una fortaleza metodológica, pues permite observar la ciudad desde varias capas documentales. Pedro Alvarado Guzmán permite acercarse a la etapa de transición territorial, instalación y dinamización inmobiliaria inicial. Alejo José Avendaño muestra con particular claridad la expansión del crédito, la consolidación mercantil y la formación de redes financieras de élite. Félix de la Campa ofrece una mirada distinta y complementaria, centrada en la burocracia urbana, los procuradores, las corporaciones, la Iglesia, la esclavitud, los oficios y la vida cotidiana institucionalizada.

La lectura conjunta permite evitar una interpretación reducida a una sola clientela notarial. Si se trabajara únicamente con un escribano, podría confundirse una red específica con la totalidad del proceso urbano. En cambio, el análisis comparativo permite distinguir entre dinámicas generales de la ciudad y rasgos propios de ciertos circuitos jurídicos, económicos o sociales.

7.2.2. Pedro Alvarado Guzmán: transición territorial, instalación y dinamización inmobiliaria inicial

Los registros de Pedro Alvarado Guzmán resultan fundamentales para comprender la etapa inicial de reorganización urbana posterior al traslado de la capital. Su documentación, correspondiente principalmente a los años 1778–1781, permite observar una fase de transición en la que Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala de la Asunción coexisten como referentes territoriales activos.

Esta coexistencia constituye uno de los hallazgos más importantes del corpus, pues demuestra que el traslado no supuso una ruptura inmediata, sino un proceso gradual de reacomodo social, patrimonial y económico. En los registros de 1778 todavía aparece con fuerza Santiago de Guatemala, mientras la Nueva Guatemala comienza a figurar como nuevo referente territorial. La ciudad nueva empieza a consolidarse como centro de operaciones notariales, crediticias e inmobiliarias, pero el antiguo asentamiento continúa operando como espacio jurídico, económico y simbólico.

Uno de los primeros rasgos visibles en este escribano es la existencia de un mercado activo de propiedad. Desde 1778 aparecen ventas de casas, solares, labores, haciendas y otros bienes vinculados con la reorganización territorial. La propiedad circula mediante compraventas, ventas al censo, cesiones, obligaciones y operaciones respaldadas por redes de crédito. Esto permite sostener que la construcción de la Nueva Guatemala no fue únicamente material o administrativa, sino también patrimonial.

La presencia de casas, solares, labores y haciendas muestra además que la propiedad urbana no puede separarse por completo de su entorno rural o regional. Algunas operaciones vinculan bienes urbanos con labores, haciendas o propiedades situadas en otros puntos del territorio. La ciudad no se configuró como espacio aislado, sino como nodo articulado con propiedades, rentas y recursos externos.

El crédito aparece tempranamente como mecanismo estructurante. En los registros de Pedro Alvarado Guzmán se observan obligaciones, fianzas, censos y operaciones con montos significativos. Estas prácticas evidencian la existencia de un sistema financiero urbano activo desde los primeros años posteriores al traslado. También se advierte la participación de actores recurrentes como Basilio Vicente Romá, Cayetano Yudice y Francisco Ignacio Chamorro, cuya presencia sugiere la formación inicial de redes económicas vinculadas con obligaciones, créditos, poderes y operaciones de propiedad.

La Iglesia desempeña un papel central en esta fase. Conventos, cabildo eclesiástico, capellanías, rentas decimales, censos y obras pías aparecen vinculados con la circulación de bienes y crédito. La Iglesia no actúa solamente como institución religiosa, sino como actor económico de primer orden: administra bienes, gestiona rentas, participa en ventas y articula operaciones crediticias.

A partir de 1779, la Nueva Guatemala aparece ya como nodo más activo y comienza a concentrar operaciones relevantes. Para 1780, los registros muestran una hegemonía territorial más clara de la nueva capital, mientras las referencias a Santiago y Antigua disminuyen. En 1781, la Nueva Guatemala aparece plenamente estructurada como capital urbana, económica y jurídica. La presencia de familias y actores como Piñol y Muñoz, Irungaray, Aguirre y Chamorro, Montúfar, Medina y Sagastume confirma la existencia de una élite económica que utiliza la propiedad, el crédito y la representación jurídica como mecanismos de posicionamiento urbano.

En conjunto, Pedro Alvarado Guzmán documenta una secuencia fundamental: transición, consolidación y centralización. En 1778 se observa la coexistencia territorial entre Antigua, Santiago y Nueva Guatemala; en 1779 la nueva capital empieza a operar como nodo activo; en 1780 se consolida como centro dominante; y en 1781 aparece como capital efectiva. Su aporte principal consiste en mostrar que el traslado fue un proceso económico, social y espacial, sostenido por la circulación de propiedad, el crédito, la Iglesia y las redes de poder.

7.2.3. Alejo José Avendaño: crédito, élites mercantiles y concentración financiera

Los protocolos de Alejo José Avendaño permiten observar una dimensión distinta del proceso urbano. Si Pedro Alvarado Guzmán muestra con claridad la transición territorial entre Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala de la Asunción, Avendaño permite aproximarse al momento en que la nueva capital comienza a consolidarse como centro económico, financiero y mercantil del Reino.

Su documentación evidencia una ciudad en la que la propiedad urbana, el crédito, las obligaciones, las hipotecas, las fianzas y las redes familiares adquieren un papel cada vez más estructurante. En este sentido, Avendaño no solo registra actos jurídicos individuales, sino una verdadera arquitectura económica de la ciudad en formación.

El análisis de sus protocolos permite organizar el proceso en tres fases. La primera corresponde al traslado forzoso y dinamización inmobiliaria entre 1779 y 1781. En estos años, la movilización de población desde Santiago de Guatemala activó compraventas,

circulación de propiedades, inversiones, reconstrucción de viviendas y crecimiento del crédito urbano. La ciudad empezó a transformarse en espacio de inversión y acumulación.

Durante esta primera fase aparecen ventas de casas, solares, cesiones y reorganización de patrimonios familiares. Las operaciones tienden a involucrar actores económicamente fuertes, montos mayores y vínculos con redes mercantiles de mayor escala. El suelo urbano adquiere un valor estratégico dentro del nuevo orden económico. Entre los actores y familias visibles se encuentran Aycinena, Beltranena, Piñol, Balcells, Chamorro, Madero, Mont y Batres. Todavía no se observa una hegemonía absoluta, pero sí un proceso inicial de concentración económica basado en vínculos familiares, fiadores recurrentes, confianza mercantil y operaciones conjuntas.

La segunda fase corresponde a la consolidación crediticia y expansión mercantil entre 1782 y 1784. En estos años, la Nueva Guatemala deja atrás la etapa inicial de reorganización y comienza a operar plenamente como centro mercantil, nodo financiero y articulador económico regional. Las obligaciones, hipotecas, fianzas y garantías múltiples aparecen con mayor frecuencia y complejidad. El crédito deja de funcionar como mecanismo circunstancial y se convierte en estructura permanente de acumulación, expansión mercantil y control económico urbano.

La conexión con León, Granada, Sonsonate, Comayagua, Tegucigalpa, San Salvador y Cádiz muestra que la Nueva Guatemala funcionaba como centro financiero y mercantil del Reino. Los protocolos registran circulación interregional de capital, financiamiento mercantil y vínculos económicos que sobrepasan el espacio estrictamente urbano. Al mismo tiempo, se consolidan ciertos grupos dominantes, entre ellos Aycinena, Beltranena, Batres, Chamorro, Balcells, Madero, Goicoechea y Mont.

La tercera fase, correspondiente a 1785–1786, revela la maduración financiera y la hegemonía oligárquica. En estos años, la ciudad funciona claramente como capital económica regional, centro de crédito y espacio de acumulación. La familia Aycinena aparece con mayor recurrencia, vinculada con operaciones de gran escala, crédito, redes mercantiles y circuitos de poder económico regional.

En esta etapa, el crédito adquiere una función distinta: ya no opera solamente como mecanismo de circulación económica o financiamiento urbano, sino como instrumento de concentración de poder. Las obligaciones hipotecarias, los grandes préstamos, las garantías múltiples y las redes de fiadores recurrentes muestran que el control del financiamiento comenzaba a estructurar jerarquías urbanas y dependencias económicas.

La propiedad urbana también cambia de carácter. En las fases anteriores aparecía vinculada con ocupación, circulación y reorganización patrimonial; en 1785–1786 se integra de manera más clara a operaciones hipotecarias, inversiones patrimoniales y redes crediticias. Casas, solares y propiedades de mayor valor se consolidan como activos económicos.

En conjunto, Avendaño permite observar la construcción económica y financiera de la Nueva Guatemala de la Asunción. Su principal aporte consiste en revelar que la propiedad urbana no funcionó únicamente como bien inmueble o espacio de residencia, sino como instrumento económico. La ciudad se produjo también mediante capitales, deudas, garantías, alianzas familiares y redes mercantiles. Avendaño permite comprender que la centralidad urbana no fue solo política o administrativa, sino también económica.

7.2.4. Félix de la Campa: burocracia, procuradores, corporaciones y vida urbana cotidiana

Los registros notariales de Félix de la Campa ofrecen una perspectiva distinta y complementaria. Mientras Alvarado Guzmán permite observar la transición territorial y Avendaño documenta la formación de una economía urbana basada en crédito, inversión inmobiliaria y redes mercantiles, Félix de la Campa permite acercarse al funcionamiento cotidiano, jurídico, institucional y corporativo de la nueva capital.

Su documentación no se concentra exclusivamente en grandes operaciones financieras ni en redes oligárquicas dominantes. Por el contrario, muestra una ciudad más amplia y heterogénea, donde participan procuradores, mujeres, religiosos, conventos, cofradías, pueblos indígenas, corporaciones, pequeños propietarios, comerciantes, sectores medios, esclavos y esclavas, aprendices, barrios y actores regionales. En este sentido, Félix de la Campa permite observar la ciudad no solo como espacio de acumulación, sino como sistema social, jurídico y administrativo en funcionamiento.

En 1778–1779, sus registros muestran una ciudad en proceso de instalación material y reorganización social. Predominan poderes generales y especiales, ventas de casas, obligaciones medianas, testamentos, relaciones familiares y actos de representación jurídica. La abundancia de poderes permite comprender que la fundación de la nueva ciudad exigió una intensa infraestructura legal. Los actores necesitaban representantes para administrar bienes, resolver conflictos, formalizar transacciones y sostener vínculos con instituciones y territorios diversos.

En este contexto destacan procuradores como Antonio Talavera, Francisco Ortiz, Gabriel de Estrada, Francisco Valdés y Manuel Fernández de Córdoba. Su recurrencia muestra que los

procuradores fueron intermediarios esenciales en la reorganización urbana y territorial. La ciudad se construyó también mediante representación jurídica: poderes, pleitos, cobranzas y administración de bienes.

La documentación de estos años permite observar una sociedad más heterogénea que la registrada por Avendaño. Aparecen mujeres propietarias, cofradías, artesanos, religiosos, pueblos indígenas, mulatos libres, pequeños propietarios y sectores medios urbanos. También se documentan ventas y libertades de esclavas, lo que permite reconocer la presencia de la esclavitud en la vida urbana temprana. Esta diversidad demuestra que la formación de la Nueva Guatemala no fue protagonizada únicamente por grandes élites mercantiles.

En 1781, los registros de Félix de la Campa muestran ya una capital funcional, institucionalizada y crecientemente integrada a circuitos financieros complejos. El predominio de poderes continúa, pero adquiere una dimensión más institucional y corporativa. Los procuradores representan no solo intereses individuales, sino redes corporativas, instituciones, litigios, propietarios, comerciantes, religiosos y actores administrativos.

Uno de los hallazgos relevantes de 1781 es la aparición explícita de corporaciones urbanas, especialmente el gremio de panaderos. Este dato revela una ciudad que ya poseía formas organizadas de abastecimiento, regulación económica y actividad productiva permanente. La presencia de gremios indica que la capital comenzaba a desarrollar estructuras corporativas propias de un espacio urbano maduro.

En 1785, la documentación refleja una Nueva Guatemala plenamente consolidada desde el punto de vista urbano, jurídico, patrimonial y administrativo. Aparecen cesiones de casas, arrendamientos, obligaciones, ventas de sitios, administración de labores y transmisión de propiedades. Los patrimonios urbanos comienzan a estabilizarse familiarmente, y la propiedad adquiere continuidad, valor económico y función patrimonial permanente.

También se fortalece la presencia de procuradores urbanos, especialmente Juan José de Medina, quien emerge como representante de cofradías, pueblos y corporaciones colectivas. Este protagonismo permite entender a los procuradores como verdadera infraestructura jurídica del funcionamiento urbano. La persistencia de corporaciones indígenas —cofrades, pueblos, poderes colectivos y representación comunal— demuestra que las comunidades continuaron participando activamente en litigios, administración de bienes y organización corporativa dentro del sistema colonial tardío.

El crédito alcanza igualmente un alto grado de sofisticación. La presencia de obligaciones de gran escala y referencias a mecanismos como la usura pupilar evidencia una economía urbana compleja. Sin embargo, lo más relevante desde el punto de vista comparativo es que Félix de la Campa muestra redes mercantiles alternativas a la hegemonía Aycinena registrada con mayor claridad en Avendaño. Aparecen actores como Tadeo Piñol, Martín Valdés, José Balcells y otros, lo que sugiere que distintos escribanos captaban clientelas y circuitos económicos diferenciados.

En 1786, la Nueva Guatemala aparece completamente consolidada como capital urbana, centro jurídico, espacio patrimonial y núcleo económico-administrativo del Reino. La documentación muestra renuncias de oficios, procuradurías, escribanías y cargos vinculados al Juzgado General de Bienes de Difuntos. La circulación de oficios públicos permite observar la profesionalización y estabilización de la burocracia urbana colonial. Juan José de Medina alcanza un protagonismo extraordinario, representando particulares, pueblos indígenas, corporaciones, litigios y redes patrimoniales diversas.

Los años 1787–1788 representan la culminación del proceso observado en este escribano. La ciudad aparece como sistema urbano estable, continuo y reproducible. La aparición de albaceas y herederos de José Piñol evidencia la transmisión intergeneracional del capital urbano. La presencia del Marqués de Aycinena otorgando poder a Juan José de Medina confirma la articulación entre élite económica y aparato jurídico urbano. Al mismo tiempo, la aparición del Barrio y común de la Ermita permite observar la territorialidad interna de la ciudad y la representación colectiva urbana.

Félix de la Campa permite comprender que la consolidación de la Nueva Guatemala no puede explicarse únicamente desde las grandes redes mercantiles. Sus protocolos revelan la infraestructura social, jurídica, institucional y cotidiana que hizo posible el funcionamiento de la ciudad. La Nueva Guatemala fue una capital financiera, pero también una capital administrativa, corporativa, barrial y social.

7.2.5. Coincidencias y diferencias entre los registros notariales

La lectura conjunta de los tres escribanos permite identificar procesos comunes en la formación de la Nueva Guatemala de la Asunción. Aunque cada registro presenta énfasis distintos, todos coinciden en mostrar que la ciudad se configuró mediante la articulación de propiedad, crédito, representación jurídica, Iglesia, corporaciones y vínculos regionales.

La primera coincidencia es la circulación de propiedad urbana. Casas, solares, sitios, ranchos, labores y haciendas aparecen en compraventas, cesiones, testamentos, arrendamientos e

hipotecas. Esta presencia constante permite afirmar que la ciudad no se consolidó únicamente por la traza urbana o por la asignación inicial de solares, sino por prácticas posteriores de apropiación, transmisión y valorización del suelo.

La segunda coincidencia es la importancia del crédito. Obligaciones, fianzas, censos, hipotecas y poderes de cobranza aparecen desde los años iniciales y se vuelven cada vez más complejos. La propiedad urbana no funcionó únicamente como espacio de residencia, sino también como garantía, activo económico y soporte de redes financieras.

La tercera coincidencia es la centralidad de la representación jurídica. La abundancia de poderes generales y especiales muestra que la ciudad dependía de procuradores, escribanos y representantes para administrar bienes, sostener pleitos, formalizar ventas, realizar cobranzas y representar intereses individuales o corporativos.

La cuarta coincidencia es la presencia de la Iglesia, cofradías y corporaciones. Conventos, capellanías, censos, cofradías, pueblos y órdenes religiosas participaron activamente en la administración de bienes, el crédito, la representación jurídica y la organización social. Esta presencia confirma que la configuración urbana estuvo profundamente vinculada con estructuras eclesíásticas y corporativas.

Finalmente, los tres escribanos muestran vínculos regionales persistentes. La Nueva Guatemala aparece conectada con Antigua Guatemala, Santiago, San Salvador, Sonsonate, Comayagua, León, Granada, Verapaz, Chimaltenango, Santa Ana, Cádiz y otras jurisdicciones. Esto permite entenderla como un nodo regional de crédito, representación, comercio y administración.

Junto a estas coincidencias, la comparación permite reconocer diferencias importantes. Pedro Alvarado Guzmán muestra con mayor claridad la etapa temprana de transición territorial. Alejo José Avendaño documenta con mayor fuerza la dimensión económica y financiera de la nueva capital. Félix de la Campa permite observar la ciudad jurídica, burocrática, corporativa y cotidiana. En conjunto, los tres escribanos permiten reconstruir una ciudad compuesta por múltiples circuitos: ciudad de propietarios, ciudad de acreedores, ciudad de procuradores, ciudad de corporaciones, ciudad de barrios y ciudad de redes regionales.

7.2.6. Periodización preliminar del proceso urbano

La lectura comparativa permite proponer una periodización preliminar del proceso de formación urbana entre 1778 y 1788. Esta periodización no busca cerrar el análisis, sino ordenar los principales momentos observados en el corpus notarial.

El primer momento corresponde al traslado e instalación inicial, visible especialmente entre 1778 y 1779. En esta fase coexisten Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala como referentes territoriales. La propiedad comienza a circular, se multiplican los poderes, aparecen obligaciones y censos, y la Iglesia participa activamente en la reorganización patrimonial.

El segundo momento corresponde a la consolidación jurídica y patrimonial, observable hacia 1780 y 1781. La ciudad deja de comportarse como espacio provisional y comienza a adquirir estabilidad. Se fortalecen los procuradores, aumentan las operaciones de propiedad, aparecen testamentos y cesiones, y la burocracia urbana comienza a consolidarse.

El tercer momento corresponde a la expansión crediticia y mercantil, especialmente visible en Avendaño entre 1782 y 1784. El crédito se vuelve más complejo, las obligaciones aumentan, las redes mercantiles se densifican y la Nueva Guatemala comienza a funcionar como nodo financiero regional.

El cuarto momento corresponde a la maduración burocrática y reproducción del sistema urbano, especialmente entre 1785 y 1788. En esta etapa se consolidan los oficios públicos, las redes familiares, las corporaciones, la representación jurídica, la propiedad heredable y la estabilidad administrativa. La ciudad ya no solo se está formando: empieza a reproducir sus estructuras.

Esta periodización permite comprender la Nueva Guatemala como un proceso gradual: primero se instala, luego se juridifica, después se capitaliza y finalmente se reproduce como sistema urbano consolidado.

7.2.7. Hipótesis emergentes para la segunda fase

El análisis comparativo permite formular hipótesis que orientarán la segunda fase de investigación. La primera sostiene que la propiedad urbana fue un mecanismo central de producción del espacio. Casas, solares, sitios y labores funcionaron como medios de ocupación, inversión, garantía, herencia y reproducción social.

La segunda plantea que el crédito fue una estructura de consolidación urbana. Las obligaciones, hipotecas, fianzas y censos muestran que la ciudad se construyó también mediante deuda, financiamiento y redes de confianza.

La tercera propone que los escribanos registran clientelas notariales diferenciadas. Por ello, los protocolos deben analizarse comparativamente y no como una fuente homogénea.

La cuarta sostiene que la Nueva Guatemala se consolidó rápidamente como capital regional articuladora. Su función no fue solo política, sino también jurídica, financiera, administrativa y mercantil.

La quinta plantea que la transición entre Antigua Guatemala y Nueva Guatemala fue un proceso relacional, no una ruptura inmediata. Los vínculos patrimoniales, familiares e identitarios con el antiguo asentamiento persistieron durante varios años.

La sexta señala la importancia de la escala barrial. La aparición de barrios, comunes, cofradías y padrones indica que la configuración territorial de la ciudad debe estudiarse también desde sus unidades internas de población, administración y control urbano.

Estas hipótesis confirman que la segunda fase deberá avanzar hacia el cruce sistemático entre protocolos, padrones, barrios y cartografía histórica.

7.2.8. Cierre: transición territorial, acumulación económica y consolidación institucional

La lectura comparativa de Pedro Alvarado Guzmán, Alejo José Avendaño y Félix de la Campa permite comprender la formación de la Nueva Guatemala de la Asunción como un proceso histórico complejo, progresivo y multiescalar.

Pedro Alvarado Guzmán revela la transición territorial y la temprana articulación entre propiedad, crédito e Iglesia. Alejo José Avendaño permite observar la consolidación económica, la expansión del crédito mercantil y la formación de élites financieras. Félix de la Campa documenta la infraestructura jurídica, administrativa, corporativa y cotidiana que sostuvo el funcionamiento de la ciudad madura.

En conjunto, los protocolos notariales permiten afirmar que la Nueva Guatemala no fue únicamente una capital trasladada. Fue una ciudad producida mediante prácticas concretas de propiedad, crédito, representación jurídica, transmisión patrimonial, administración institucional y articulación regional. La ciudad se construyó materialmente, pero también se organizó financieramente, se administró jurídicamente y se reprodujo socialmente.

Este apartado constituye, por tanto, una primera lectura comparativa del corpus documental normalizado durante el primer semestre. Sus resultados permiten avanzar hacia una segunda etapa orientada al cruce sistemático con padrones, cuarteles, barrios y cartografía histórica, con el fin de profundizar en la relación entre propiedad histórica del suelo, centralidad urbana y configuración territorial de la ciudad de Guatemala.

7.3. Primeras interpretaciones sobre propiedad histórica, centralidad urbana y configuración territorial

7.3.1. De los registros notariales a la lectura territorial

Los apartados anteriores permitieron presentar el corpus documental trabajado y desarrollar una lectura comparativa preliminar de los protocolos notariales. A partir de ese recorrido, este apartado propone una interpretación de conjunto sobre la relación entre propiedad histórica, centralidad urbana y configuración territorial de la Nueva Guatemala de la Asunción.

El propósito no es repetir los hallazgos documentales ya expuestos, sino valorar su significado territorial. Los registros notariales muestran que la ciudad se configuró mediante prácticas de propiedad, crédito, representación jurídica, transmisión patrimonial y administración institucional. Por su parte, la documentación sobre cuarteles y barrios, junto con el Padrón del Barrio del Tanque de 1796, permite ampliar la mirada hacia la ciudad administrada y habitada.

De este modo, el análisis se desplaza desde la fuente notarial hacia una lectura territorial más amplia. La ciudad no aparece únicamente como traza, sede de gobierno o conjunto de propiedades, sino como un espacio producido por relaciones sociales, económicas, jurídicas e institucionales. Esta perspectiva permite comprender que las estructuras históricas de propiedad formaron parte de una configuración urbana más compleja y de larga duración.

7.3.2. La ciudad como proceso y no solo como acto fundacional

Uno de los aportes centrales de esta investigación consiste en comprender la fundación de la Nueva Guatemala de la Asunción como un proceso histórico, y no únicamente como un acto fundacional. La ciudad no quedó plenamente constituida en el momento de su traslado ni en la definición de su traza. Fue tomando forma mediante prácticas sucesivas de ocupación, transmisión de bienes, endeudamiento, representación jurídica, administración institucional y organización barrial.

Esta distinción desplaza la mirada desde la decisión política hacia la producción efectiva del espacio urbano. La fundación formal estableció un marco institucional, pero la ciudad se configuró en la práctica a través de actores concretos que compraron, vendieron, heredaron, hipotecaron, otorgaron poderes, administraron bienes y organizaron patrimonios.

En los primeros años aparece la coexistencia entre Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala, lo que indica que el traslado no supuso una ruptura inmediata. Posteriormente, la nueva ciudad adquirió centralidad económica, jurídica y administrativa. Hacia finales de la década de 1780, la capital aparece como un sistema urbano más estable, capaz de reproducir sus estructuras patrimoniales, financieras y burocráticas.

Por ello, la Nueva Guatemala debe entenderse como una ciudad producida en el tiempo, mediante la interacción entre proyecto urbano, prácticas sociales, redes económicas, instituciones religiosas, estructuras jurídicas y formas de control territorial.

7.3.3. Propiedad urbana, crédito y formación de centralidad

La propiedad urbana constituye una de las principales claves para comprender la formación de centralidad en la Nueva Guatemala de la Asunción. Las casas, solares, sitios, labores y haciendas documentadas en los protocolos no fueron únicamente bienes materiales. Funcionaron como medios de acceso al espacio, inversión, garantía, herencia, reproducción familiar y posicionamiento social.

La centralidad urbana no debe entenderse solo como concentración de edificios públicos, iglesias o plazas. También se produjo mediante la concentración de operaciones económicas, redes de crédito, actores jurídicos e instituciones. Allí donde circulaban propiedades, se otorgaban obligaciones, actuaban procuradores y se vinculaban conventos, cofradías o comerciantes, se generaban relaciones que daban densidad territorial a la ciudad.

En este proceso, el crédito adquirió una función decisiva. Las obligaciones, hipotecas, fianzas, censos y poderes de cobranza muestran que la Nueva Guatemala se consolidó también mediante relaciones financieras. La propiedad urbana funcionó como respaldo de operaciones económicas, y el crédito permitió movilizar recursos, sostener inversiones, administrar patrimonios y articular relaciones entre la capital y otras regiones del Reino.

La hipoteca resulta particularmente reveladora, porque convierte la propiedad en garantía. De este modo, el bien urbano deja de ser solo espacio de residencia y se transforma en activo financiero. Esta relación entre suelo, deuda y capital ayuda a comprender cómo la ciudad adquirió densidad económica desde sus primeras décadas.

En este sentido, la propiedad no solo reflejó la organización social existente; participó activamente en su reproducción. A través de sus formas de circulación, transmisión, concentración y financiamiento, contribuyó a definir patrones tempranos de centralidad, diferenciación y jerarquización territorial.

7.3.4. Burocracia, Iglesia y corporaciones en la organización territorial

La consolidación de la Nueva Guatemala dependió también de una infraestructura jurídica capaz de sostener su funcionamiento cotidiano. Los protocolos revelan la presencia constante de escribanos, procuradores, poderes, renunciaciones de oficios, cargos públicos y representaciones legales. Esta dimensión permite comprender la ciudad como un espacio administrado y juridificado.

Los procuradores fueron actores centrales en este proceso. Mediante ellos se gestionaron pleitos, cobranzas, poderes, sucesiones, bienes familiares, asuntos eclesiásticos y representaciones colectivas. Su presencia muestra que la ciudad no funcionaba únicamente por la acción directa de propietarios y autoridades, sino mediante intermediarios especializados que articulaban personas, bienes, instituciones y territorios.

La Iglesia y las corporaciones aparecen, asimismo, como actores estructurales de la organización urbana. La Iglesia participó como propietaria, acreedora, administradora de bienes, receptora de censos, articuladora de crédito y legitimadora social. Sus conventos, capellanías, rentas y obras pías formaron parte del sistema económico y territorial de la ciudad.

Las cofradías, pueblos y corporaciones permiten ampliar la lectura más allá de las élites mercantiles. En los registros aparecen actores colectivos que otorgan poderes, administran bienes, litigan y representan intereses comunes. Esta dimensión corporativa ayuda a comprender la complejidad del orden urbano colonial: la Nueva Guatemala fue una ciudad de propietarios, pero también de cuerpos, comunidades, instituciones y representaciones colectivas.

7.3.5. Persistencias territoriales entre Antigua Guatemala y Nueva Guatemala de la Asunción

La documentación trabajada permite sostener que el traslado de la capital no produjo una ruptura inmediata entre Antigua Guatemala y la Nueva Guatemala de la Asunción. Por el contrario, los registros muestran una continuidad de vínculos patrimoniales, familiares, económicos e identitarios entre ambos espacios.

Durante los primeros años posteriores al traslado, Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala aparecen como referentes simultáneos. Esta coexistencia documental revela que el cambio de sede no eliminó de inmediato las redes anteriores. Las personas, bienes,

obligaciones, memorias familiares y relaciones económicas continuaron articulando ambos territorios.

Esta persistencia permite interpretar el traslado como un proceso relacional. La nueva capital no nació sobre un vacío social, sino sobre estructuras previas que fueron desplazadas, reorganizadas o resignificadas. Su centralidad se construyó absorbiendo y reordenando vínculos procedentes de la antigua ciudad.

Este hallazgo permite matizar la idea de fundación como comienzo absoluto. La ciudad nueva fue también resultado de continuidades territoriales. Su configuración combinó ruptura institucional y persistencia social.

7.3.6. Cuarteles, barrios y población: de la ciudad notarial a la ciudad habitada

La *Descripción de cuarteles y barrios* de 1791 permite observar una etapa posterior de institucionalización territorial de la Nueva Guatemala de la Asunción. La división de la capital en seis cuarteles y doce barrios muestra que, hacia finales del siglo XVIII, la ciudad no solo estaba ocupada y en funcionamiento, sino también administrada mediante unidades internas de gobierno urbano.

Organización territorial de la Nueva Guatemala de la Asunción, 1791

No.	Cuartel	Barrio 1
1	San Agustín	El Perú
		San Juan de Dios
2	Plaza Mayor	San Sebastián
		Escuela de Cristo
3	Santo Domingo	Habana
		Capuchinas
4	La Merced	Catedral
		San José
5	Candelaria	Tanque
		Marrullero
6	Uztáriz	Ojo de Agua
		Santa Rosa

Fuente: Descripción de cuarteles y barrios e instrucciones de sus alcaldes, formada por el oidor Francisco Robledo y aprobada por el presidente Bernardo Troncoso, Nueva Guatemala, 1791.

Los cuarteles y barrios no eran simples referencias geográficas. Eran unidades de vigilancia, registro, limpieza, orden público y control de población. El alcalde de barrio funcionaba como autoridad intermedia entre los vecinos y las instancias superiores de gobierno y justicia. La ciudad se volvía así más legible para la administración colonial.

Este documento resulta fundamental porque vincula directamente la organización barrial con la producción de padrones. La obligación de registrar vecinos, edades, estados, oficios, criados, allegados y localización por calle o manzana muestra que el padrón era parte de una política urbana de conocimiento y control de la población.

En ese marco, el Padrón del Barrio del Tanque de 1796 permite aproximarse a la ciudad desde la escala de la población habitante. El Tanque pertenecía al Cuartel de la Candelaria, junto con el barrio del Marrullero, por lo que no debe entenderse como un listado aislado de habitantes, sino como un registro producido dentro de una lógica de administración barrial.

El padrón consigna un total final de 2,486 personas para el Barrio del Tanque. Esta cifra debe asumirse como el total oficial declarado por la fuente, aunque el procesamiento preliminar de la transcripción individualizada obliga a distinguir entre el total global y el universo nominal disponible para análisis interno. Esta advertencia metodológica evita conclusiones estadísticas apresuradas y confirma la necesidad de una depuración posterior más fina.

Aun con esta precaución, la fuente permite observar la casa como unidad doméstica, pero también como espacio de convivencia, dependencia, trabajo y jerarquía. En ella aparecen jefaturas, esposas, hijos, criados, allegados, oficios y relaciones que permiten acercarse a la ciudad vivida.

El Barrio del Tanque fue analizado como caso piloto para pasar de la ciudad notarial a la ciudad habitada. Su estudio permitirá, en una segunda fase, articular población, hogar, oficio, localización barrial y posibles vínculos con registros notariales.

7.3.7. Los padrones como vía para profundizar la lectura social del espacio

Los padrones urbanos ofrecen una vía fundamental para profundizar la lectura social del espacio. Su valor consiste en que permiten observar dimensiones que los protocolos muestran solo de manera parcial: composición de hogares, edades, oficios, estados civiles, relaciones familiares, dependencias domésticas y ubicación territorial.

En esta investigación, los padrones permiten equilibrar la mirada notarial. Los protocolos hacen visibles a propietarios, acreedores, deudores, procuradores, testadores y actores

institucionales. Los padrones, en cambio, permiten observar habitantes, hogares, trabajadores, mujeres, niños, criados, allegados y personas que no siempre aparecen en los documentos notariales.

La combinación de ambas fuentes permitirá avanzar hacia una lectura más completa de la ciudad. El cruce entre nombres de padrones y actores de protocolos podría revelar propietarios residentes, arrendatarios, artesanos, deudores, testadores, mujeres con patrimonio, dependientes o actores vinculados con determinados barrios.

Esta línea de trabajo será fundamental para la segunda fase. Permitirá pasar de una historia de la propiedad registrada a una historia socialmente situada del espacio urbano.

7.3.8. Elementos de larga duración para comprender la configuración actual de la ciudad

Los hallazgos de esta primera fase permiten identificar elementos de larga duración que ayudan a comprender la configuración territorial actual de la ciudad de Guatemala. Aunque el estudio se concentra en el período colonial tardío, sus resultados permiten plantear preguntas sobre la persistencia de ciertas formas de centralidad, concentración, jerarquización y desigualdad urbana.

Uno de esos elementos es la relación entre propiedad y centralidad. Desde las primeras décadas de la Nueva Guatemala, el suelo urbano funcionó como patrimonio, inversión, garantía y mecanismo de reproducción social. Esta función múltiple de la propiedad permite comprender cómo ciertos espacios y actores adquirieron centralidad dentro del sistema urbano.

Otro elemento es la relación entre crédito y territorio. Las hipotecas, obligaciones y fianzas muestran que la propiedad urbana fue incorporada tempranamente a circuitos financieros. Esta articulación entre suelo y crédito constituye una línea de gran importancia para interpretar procesos posteriores de valorización y concentración territorial.

También destaca la centralidad institucional. La ciudad concentró escribanos, procuradores, Iglesia, tribunales, corporaciones, cofradías, oficios públicos y redes regionales. Esa concentración no solo definió funciones administrativas, sino que contribuyó a producir una jerarquía territorial duradera.

Finalmente, la escala barrial permite reconocer que la ciudad fue organizada desde unidades internas de control, registro y administración. El barrio aparece como espacio de población,

vigilancia y vida cotidiana. Esta escala puede ofrecer claves importantes para comprender la persistencia de desigualdades territoriales y diferencias socioespaciales en la ciudad contemporánea.

La historia, por tanto, no se presenta aquí como antecedente lejano, sino como herramienta para comprender procesos urbanos actuales. Estudiar las estructuras históricas de propiedad permite identificar cómo se formaron ciertos patrones de centralidad y diferenciación territorial que, transformados por el tiempo, siguen siendo relevantes para interpretar la ciudad de Guatemala.

7.3.9. Límites de esta primera fase y necesidad de una segunda etapa analítica

Los resultados presentados corresponden a una primera fase de investigación. El trabajo permitió construir un corpus documental sólido, normalizar registros notariales, identificar patrones preliminares, incorporar la organización de cuarteles y barrios como marco territorial, y ensayar una primera lectura del Padrón del Barrio del Tanque.

No obstante, el alcance de esta etapa debe delimitarse con claridad. En primer lugar, el universo documental es mucho más amplio que el trabajado hasta ahora. Los tres escribanos seleccionados ofrecen una base comparativa muy valiosa, pero no agotan la totalidad de los protocolos disponibles para el período.

En segundo lugar, el cruce entre protocolos y padrones queda planteado como tarea central de la segunda fase. Este procedimiento requerirá normalización nominal, control de variantes, revisión de homónimos, identificación de oficios, localización barrial y construcción de matrices comparativas.

En tercer lugar, la ubicación espacial de la propiedad requiere mayor trabajo documental y cartográfico. Los protocolos no siempre ofrecen localización precisa de las propiedades, por lo que será necesario combinarlos con padrones, descripción de cuarteles, planos históricos y análisis territorial.

La segunda fase deberá avanzar precisamente en esa dirección: construir una matriz relacional que vincule actores, propiedades, oficios, hogares, barrios, montos, tipos documentales y localización. El Padrón del Tanque puede funcionar como caso piloto para probar esta metodología y luego ampliarla a otros barrios o cuarteles.

En consecuencia, esta primera fase no agota la investigación. Su principal aporte ha sido establecer las bases documentales, metodológicas e interpretativas para comprender la

relación entre propiedad histórica del suelo, centralidad urbana y configuración territorial. La siguiente etapa permitirá profundizar esa relación mediante el cruce sistemático de fuentes y una lectura espacial más precisa.

8. CONCLUSIONES PRELIMINARES

La investigación desarrollada durante el primer semestre permitió avanzar en la comprensión de las estructuras históricas de propiedad y su influencia en la configuración territorial de la ciudad de Guatemala, a partir del estudio de la Nueva Guatemala de la Asunción durante las décadas posteriores a su traslado al valle de la Ermita. El recorrido realizado confirma que la ciudad no puede entenderse únicamente como resultado de una decisión político-administrativa ni como simple reproducción de una traza urbana, sino como un espacio producido históricamente mediante prácticas sociales, jurídicas, económicas e institucionales.

Una primera conclusión es que la fundación de la Nueva Guatemala debe analizarse como un proceso y no solo como un acto fundacional. La ciudad no quedó plenamente configurada en 1776, sino que fue adquiriendo forma mediante la circulación de propiedades, la reorganización de patrimonios, la expansión del crédito, la acción de procuradores y escribanos, la participación de instituciones eclesiásticas y la progresiva administración territorial del espacio urbano. El traslado implicó, por tanto, una recomposición compleja de personas, bienes, instituciones, memorias y relaciones territoriales.

En segundo lugar, el análisis demuestra que la propiedad urbana fue una mediación fundamental en la producción del espacio. Casas, solares, sitios, labores, ranchos y haciendas no aparecen únicamente como bienes inmuebles, sino como instrumentos de ocupación, inversión, garantía, transmisión patrimonial y reproducción social. A través de las prácticas de compraventa, cesión, herencia, hipoteca y arrendamiento, la propiedad permitió que los actores se insertaran en la nueva capital y contribuyeran a definir sus primeras formas de centralidad y diferenciación territorial.

Una tercera conclusión se relaciona con el papel del crédito. Las obligaciones, hipotecas, fianzas, censos y poderes de cobranza revelan que la Nueva Guatemala se consolidó también como un espacio financiero. El crédito no fue un elemento accesorio, sino una estructura que permitió movilizar capitales, respaldar operaciones patrimoniales, fortalecer redes mercantiles y vincular la ciudad con otras jurisdicciones del Reino. Esta relación entre propiedad y crédito permite comprender que la formación urbana estuvo estrechamente asociada con mecanismos de acumulación, endeudamiento y confianza social.

En cuarto lugar, la comparación entre los tres escribanos trabajados permitió reconocer la riqueza metodológica de los protocolos notariales. Pedro Alvarado Guzmán muestra la transición territorial entre Antigua Guatemala, Santiago y la Nueva Guatemala; Alejo José Avendaño permite observar la consolidación económica, mercantil y financiera de la nueva capital; y Félix de la Campa revela la infraestructura jurídica, burocrática, corporativa y cotidiana que sostuvo el funcionamiento urbano. Esta comparación confirma que los escribanos no registran una ciudad homogénea, sino distintas capas del mismo proceso histórico.

En quinto lugar, la investigación evidencia la importancia de la Iglesia, las cofradías y las corporaciones en la organización territorial de la ciudad. Estas instituciones participaron en la administración de bienes, el crédito, la representación jurídica, los censos, las rentas y la vida social urbana. Su presencia demuestra que la ciudad colonial no fue únicamente un espacio de individuos propietarios o comerciantes, sino también de cuerpos colectivos, instituciones religiosas, comunidades, pueblos y redes corporativas.

Una sexta conclusión se refiere a la persistencia de vínculos entre Antigua Guatemala y la Nueva Guatemala de la Asunción. El traslado no produjo una ruptura inmediata con el antiguo asentamiento. Por el contrario, los documentos muestran continuidades patrimoniales, familiares, económicas e identitarias. Esta persistencia permite interpretar la nueva capital como resultado de un proceso relacional, en el que la ciudad trasladada reorganizó estructuras previas y produjo nuevas formas de centralidad sin eliminar del todo los vínculos anteriores.

En séptimo lugar, la incorporación de la *Descripción de cuarteles y barrios* de 1791 y del Padrón del Barrio del Tanque de 1796 permitió ampliar la mirada desde la ciudad notarial hacia la ciudad administrada y habitada. La organización en cuarteles y barrios muestra una ciudad territorialmente ordenada, vigilada y clasificada; mientras que el padrón permite acercarse a hogares, oficios, edades, estados civiles y relaciones domésticas. Esto confirma que la escala barrial será indispensable para comprender la configuración social del espacio urbano.

Finalmente, esta primera fase permite sostener que las estructuras históricas de propiedad ofrecen una vía relevante para pensar la configuración territorial actual de la ciudad de Guatemala. Aunque el estudio se sitúa en el período colonial tardío, los procesos identificados —propiedad, crédito, centralidad, administración territorial, jerarquización social y organización barrial— constituyen antecedentes de larga duración que ayudan a comprender la formación histórica de desigualdades y centralidades urbanas. La historia, en este sentido, no aparece como un antecedente distante, sino como herramienta para interpretar la ciudad contemporánea.

9. RECOMENDACIONES PARA LA SEGUNDA FASE DE INVESTIGACIÓN

Más que recomendaciones en sentido estricto, los siguientes puntos deben entenderse como líneas de acción para la segunda fase de investigación, derivadas directamente de los avances alcanzados durante el primer semestre. El trabajo realizado permitió construir una base documental, metodológica e interpretativa sólida; sin embargo, también evidenció la necesidad de profundizar en el cruce entre protocolos notariales, padrones urbanos, organización barrial y cartografía histórica. En consecuencia, estas líneas orientan la continuidad del estudio durante el segundo semestre, con el propósito de avanzar hacia una comprensión más precisa de la relación entre propiedad histórica del suelo, centralidad urbana y configuración territorial de la ciudad de Guatemala.

1. Construir una matriz comparativa de protocolos notariales

Se recomienda elaborar una matriz comparativa que permita sistematizar los registros notariales trabajados durante el primer semestre. Esta matriz deberá incluir, como mínimo, los siguientes campos: año, escribano, tipo de instrumento, otorgantes, beneficiarios, bienes involucrados, monto, ubicación, institución relacionada, folio y observaciones analíticas.

Esta herramienta permitirá pasar de la lectura cualitativa de los registros a una base más estructurada, útil para identificar frecuencias, actores recurrentes, tipos de operaciones, redes jurídicas, montos significativos y vínculos entre propiedad, crédito e instituciones.

2. Incorporar sistemáticamente los padrones urbanos de 1795–1796

La segunda fase deberá incorporar de manera más completa los padrones urbanos levantados a finales del siglo XVIII. Estos documentos permitirán profundizar en la estructura social de la ciudad mediante el análisis de hogares, edades, estados civiles, oficios, jefaturas familiares, dependientes, criados, agregados y localización barrial.

El Padrón del Barrio del Tanque de 1796 puede funcionar como caso piloto para probar la metodología de análisis. A partir de este ejercicio será posible ajustar criterios de transcripción, depuración, clasificación de unidades domésticas y construcción de variables sociales y espaciales.

3. Desarrollar el cruce nominal entre protocolos y padrones

Una de las tareas centrales de la segunda fase será avanzar en el cruce nominal entre los actores identificados en protocolos notariales y los habitantes registrados en los padrones urbanos. Este procedimiento deberá realizarse con criterios rigurosos, considerando variantes de nombres, abreviaturas, homónimos, parentescos, oficios, barrios, fechas y redes documentales asociadas.

Este cruce permitirá identificar posibles coincidencias entre propietarios, deudores, acreedores, testadores, procuradores, artesanos, mujeres con bienes, arrendatarios o

habitantes de determinados barrios. Con ello será posible pasar de una historia notarial de la propiedad a una historia socialmente situada del espacio urbano.

4. Profundizar el análisis del Barrio del Tanque como caso piloto

El Barrio del Tanque, perteneciente al Cuartel de la Candelaria, ofrece una oportunidad metodológica de gran valor. Su padrón de 1796 permite ensayar una lectura socioespacial de la ciudad desde la escala barrial, articulando población, hogares, oficios, estado civil, composición doméstica y localización interna.

Se recomienda profundizar este caso mediante la depuración completa de la matriz del padrón, la revisión de las sumas internas, la identificación de unidades domésticas, el análisis de jefaturas femeninas y masculinas, la clasificación de oficios y la comparación con los registros notariales. Este caso puede convertirse en modelo para estudiar otros barrios de la ciudad.

5. Comparar el Barrio del Tanque con otros barrios y cuarteles

Una vez afinada la metodología aplicada al Barrio del Tanque, será conveniente extender el análisis a otros barrios de la Nueva Guatemala. La comparación permitirá identificar diferencias entre sectores centrales, barrios de borde, áreas de mayor concentración institucional, zonas de actividad artesanal, espacios populares o sectores vinculados con antiguos caminos, potreros y barrancas.

Esta comparación permitirá comprender mejor la organización interna de la ciudad, sus desigualdades territoriales, sus formas de centralidad y las posibles diferencias entre barrios según composición social, oficios, tamaño de hogares y presencia de actores vinculados con propiedad o crédito.

6. Incorporar la Descripción de cuarteles y barrios de 1791 como base territorial

La *Descripción de cuarteles y barrios e instrucciones de sus alcaldes* de 1791 deberá seguir utilizándose como fuente territorial clave. Su división de la capital en seis cuarteles y doce barrios ofrece el marco administrativo necesario para ubicar padrones, actores, propiedades y prácticas jurídicas.

En la segunda fase, esta fuente puede utilizarse para elaborar una tabla de correspondencia entre cuarteles, barrios, manzanas, calles y límites urbanos. Esta sistematización permitirá construir una base espacial para relacionar población, propiedad y administración barrial.

7. Preparar insumos para cartografía histórica y análisis espacial

Se recomienda avanzar en la preparación de insumos cartográficos que permitan representar la organización territorial de la ciudad a finales del siglo XVIII. Para ello será necesario

revisar planos históricos, identificar límites de cuarteles y barrios, localizar calles, manzanas, templos, conventos, barrancas, potreros y otros referentes mencionados en la documentación.

Aunque la georreferenciación plena puede quedar para una etapa posterior, esta segunda fase deberá iniciar la construcción de una base espacial preliminar que permita visualizar la relación entre propiedad, población, centralidad urbana y diferenciación territorial.

8. Profundizar la relación entre propiedad histórica, centralidad urbana y desigualdad territorial

Finalmente, se recomienda orientar la segunda fase hacia una interpretación más directa de la relación entre propiedad histórica del suelo, centralidad urbana y desigualdad territorial. El trabajo del primer semestre mostró que la propiedad, el crédito, la burocracia, la Iglesia, las corporaciones y los barrios fueron elementos fundamentales en la formación de la ciudad.

La segunda fase deberá profundizar en cómo estas estructuras históricas contribuyeron a definir patrones de centralidad, jerarquías urbanas, concentración patrimonial y diferenciación socioespacial. Esta línea permitirá vincular de manera más clara el análisis histórico con la configuración territorial actual de la ciudad de Guatemala.

10. REFERENCIAS

1. Fuentes primarias manuscritas y documentales

1.1. Índices y protocolos notariales

Muñoz Paz, María del Carmen. *Índices de Protocolos Notariales del Archivo General de Centro América, 1750–1800*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, Dirección General de Investigación, Centro de Estudios Urbanos y Regionales, 2007.

Archivo General de Centro América —AGCA—. **Protocolos notariales.**

Escribano real **Pedro Alvarado Guzmán**. Signatura A1.20, Legajo 482, Expediente 8885, años 1776–1781.

Archivo General de Centro América —AGCA—. **Protocolos notariales.**

Escribano real **Alejo José Avendaño**. Signatura A1.20, Legajo 504, Expediente 9007, años 1778–1786.

Archivo General de Centro América —AGCA—. **Protocolos notariales.**

Escribano real **Félix de la Campa**. Signatura A1.20, Legajo 560, Expediente 9053, años 1778–1788.

1.2. Padrones de población

Archivo General de Centro América —AGCA—. **Padrón del Barrio del Tanque**, 1796. Signatura A1.44, Legajo 2752, Expediente 23682.

Archivo General de Centro América —AGCA—. **Padrón del Cuartel de Santo Domingo y Barrio de las Capuchinas**, 1796. Signatura A1.44, Legajo 5344, Expediente 45056.

Archivo Histórico Arquidiocesano de Guatemala —AHAG—. **Padrón del Barrio El Sagrario**, 1776 y 1798. Fondo de Sacristía.

Archivo Histórico Arquidiocesano de Guatemala —AHAG—. **Padrón del Barrio de Candelaria**, 1797. Fondo de Sacristía.

1.3. Documentación normativa y descriptiva

Descripción de cuarteles y barrios e instrucciones de sus alcaldes, formadas por el señor oidor don Francisco Robledo y aprobadas por el Muy Ilustre Señor presidente don Bernardo Troncoso, con acuerdo de la Real Sala del Crimen, para la capital de Guatemala. Nueva Guatemala: Oficina de don Ignacio Beteta, 1791.

2. Bibliografía consultada

Aycinena, M. “Algunas consideraciones sobre el valle de la Ermita y la fundación de la ciudad de Guatemala de la Asunción y su desarrollo”. *Anales de la Academia de Geografía e Historia de Guatemala*, LXI, 1987, pp. 245–280.

Kagan, Richard L. *Urban Images of the Hispanic World, 1493–1793*. New Haven: Yale University Press, 2000.

Lefebvre, Henri. *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing, 2013. Trabajo original publicado en 1974.

Lockhart, James. *The Nahuas after the Conquest*. Stanford: Stanford University Press, 1992.

Luján Muñoz, Jorge. “Estratificación social”. En *Historia General de Guatemala*, Tomo III, pp. 235–246. Guatemala: Asociación de Amigos del País, Fundación para la Cultura y el Desarrollo, 1995.

Polanyi, Karl. *La gran transformación*. Madrid: La Piqueta, 2007. Trabajo original publicado en 1944.

Sagastume Paiz, Tania. *Trabajo urbano y tiempo libre en la ciudad de Guatemala, 1776–1840*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, Centro de Estudios Urbanos y Regionales, 2008.

Saint-Lu, André. “Españoles y criollos. Criollismo”. En *Historia General de Guatemala*, Tomo III, pp. 225–234. Guatemala: Asociación de Amigos del País, Fundación para la Cultura y el Desarrollo, 1995.

Santos, Milton. *La naturaleza del espacio*. Barcelona: Ariel, 1996.

Zilbermann de Luján, Cristina. “Destrucción y traslado de la capital. La Nueva Guatemala de la Asunción”. En *Historia General de Guatemala*, Tomo III, pp. 199–224. Guatemala: Asociación de Amigos del País, Fundación para la Cultura y el Desarrollo, 1995.

11. APÉNDICE

No se incluyen apéndices en este informe. Las matrices de normalización documental, cuadros preliminares y transcripciones forman parte del archivo técnico de investigación y servirán como base para la segunda fase del estudio.