

ANÁLISIS DE LOS AVANCES
DEL CATASTRO NACIONAL:
El Caso del Registro de
Información Catastral (RIC)

Noviembre, 2019

Contenido

1. PRESENTACIÓN	1
2. ANTECEDENTES.....	1
3. JUSTIFICACIÓN	2
4. MARCO CONCEPTUAL	3
4.1. <i>DINÁMICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.....</i>	3
4.2. <i>CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA.....</i>	5
4.3. <i>CATASTRO.....</i>	6
4.4. <i>CATASTRO MULTIPROPÓSITO.....</i>	8
4.5. <i>RELACIÓN DEL CATASTRO CON LA ECONOMÍA.....</i>	8
4.6. <i>REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL</i>	8
4.7. <i>PROCESO CATASTRAL.....</i>	10
4.7.1. Investigación Documental en el Registro General de la Propiedad	10
4.7.2. Diagnóstico Registral	10
4.7.3. Zona en Proceso Catastral	11
4.7.4. Levantamiento Catastral	11
4.7.5. Análisis Catastral	11
4.7.6. Análisis Jurídico	11
4.7.7. Declaratoria de predio catastrado.....	12
4.7.8. Zona catastrada.....	12
5. OBJETIVOS	12
6. METODOLOGÍA.....	12
7. AVANCES DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL	13
8. LIMITANTES EN LA IMPLEMENTACIÓN	19
9. CONCLUSIONES.....	21
10. RECOMENDACIONES.....	22
11. BIBLIOGRAFÍA.....	23

1. Presentación

La tierra es uno de los bienes que tienen una gran importancia económica y social dentro de los sistemas productivos de los distintos países, es por ello que desde hace muchos años se han realizado esfuerzos por conocer con la mayor exactitud y precisión posible, como se encuentra distribuida y a la vez identificar espacialmente los derechos que sus propietarios tienen sobre la misma.

Estos esfuerzos han sido realizados a través del establecimiento de sistemas catastrales que en primera instancia tienen como objetivo principal representar de manera gráfica y descriptiva la información territorial y legal de todos los predios de un determinado territorio.

Debido a la naturaleza del proceso, lograr el anterior objetivo es una tarea sumamente compleja, que demanda capacidad, requiere gran cantidad de recurso económico y en muchos casos, mucho tiempo.

En Guatemala esta tarea, a partir del año 2005 ha sido realizada por el Registro de Información Catastral de Guatemala, institución que de acuerdo al decreto 41-2005 es la autoridad competente en materia catastral cuya principal responsabilidad es establecer, mantener y actualizar el catastro a nivel nacional.

Luego de 13 años de ejecución de los procesos catastrales que dicta el decreto 41-2005, se hace necesario evaluar los resultados obtenidos en la implementación de estos procesos, así como analizar las razones por las cuales se han producido dichos resultados y a la luz de los mismos, proponer alternativas que permitan agilizar los procedimientos y obtener los resultados que la sociedad guatemalteca requiere en cuanto a información catastral.

2. Antecedentes

Las relaciones del ser humano con la tierra son tan complejas que resulta indispensable registrar detalladamente estas relaciones, representadas por los derechos de tipo público, comunal e individual sobre la tierra.

En Guatemala en el año 1877 se crea el Registro General de la Propiedad como una institución que tiene como objetivo realizar las inscripciones, la anotación y cancelación de los actos y contratos con el respectivo resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles relativos al dominio y demás derechos reales dentro del marco de la certeza y seguridad jurídica.

Sin embargo, no se crea de manera paralela la institución que debía encargarse del aspecto espacial de la propiedad, es decir la institución catastral, es por ello que la carencia de catastro por más de un siglo a partir de la creación del Registro General de la Propiedad en 1877, ha generado una serie de problemas ante formas variadas, contradictorias e imprecisas que garanticen una plena integración jurídica-espacial de los predios en el territorio nacional.

Entre muchas situaciones provocadas por esta falta de catastro, se pueden mencionar:

- Predios con inscripción en el Registro General de la Propiedad, pero cuya ubicación física y geoespacial es difícil de ubicar.

- Diversidad de traslapes entre predios.

Han sido varios los esfuerzos encaminados al establecimiento de un sistema catastral en Guatemala, sin embargo en tiempos recientes es a partir de la suscripción de los Acuerdos de Paz, específicamente en el Acuerdo de Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, en el cual se aborda esta falencia al establecerse el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala para emprender reformas públicas y promover cambios legislativos que permitieran abordar la problemática de la tierra como una de las acciones de reducción de la pobreza y de consolidación de la paz.

Dicho acuerdo establece que el Gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria.

Luego de la firma de los Acuerdos de Paz el Estado de Guatemala en este contexto, creó distintas comisiones, instituciones y programas para atender aspectos relacionados con la tierra y buscar soluciones de manera integral a los problemas generados alrededor de la misma.

Como resultado de los anteriores procesos, el 15 de junio de 2005 el Congreso de la República de Guatemala aprobó la Ley del Registro de Información Catastral (RIC), mediante el Decreto No. 41-2005, en la que se crea una institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, cuyo objeto es el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

3. Justificación

Debido a la importancia que tiene el conocimiento del territorio, se estima que la existencia de un catastro preciso y adecuado ayuda considerablemente a todas las ramas de la administración pública relacionadas con la tierra y las hace más eficientes, así mismo constituye la base necesaria para reunir y clasificar la información acerca de los recursos disponibles.

El catastro es una fuente de información básica sobre el territorio, ya que en un sentido ideal y amplio debe proporcionar datos sobre su geometría, ubicación, sus titulares, sus cultivos, sus características constructivas, físicas, sociales y ambientales de cada unidad territorial, lo cual sirve para la toma de decisiones con fines económicos, de uso de suelo, de planificación territorial, para los proyectos de inversión; por lo tanto, se desprende de ello su uso multifinalitario.

Con el objetivo de contar con información catastral se crea el Registro de Información Catastral con el cual se pretende que exista una institución que entendiendo el catastro como un instrumento multifinalitario contribuya a garantizar y a fortalecer los principios de seguridad y certeza jurídica de la tenencia, propiedad y el uso de la tierra.

La falta de claridad sobre la tenencia de la tierra provoca que exista una multiplicidad de conflictos derivados de la misma, conflictos que además de perturbar la paz social, contribuyen a generar un clima de inestabilidad que afecta la productividad.

Las anteriores consideraciones buscan evidenciar la importancia que reviste la ejecución del proceso catastral que debe desarrollarse según lo estipulado en el Decreto 41-2005, por lo cual se hace necesario evaluar los resultados obtenidos hasta el momento y reflexionar sobre su situación para así proponer una reorientación de los esfuerzos que permitan el logro de los objetivos planteados al momento de la creación del Registro de Información Catastral.

4. Marco Conceptual

4.1. Dinámica de la tenencia de la tierra

Para comprender la dinámica de la tenencia de la tierra en Guatemala, es fundamental remontarse a los distintos momentos que marcaron la implementación de las políticas agrarias que se han aplicado en nuestro país, como los momentos más determinantes se pueden mencionar:

Época Colonial

Durante esta época se identifican los llamados “principios de la política agraria colonial”; destacan principalmente el principio de “señorío” que establece que todo el territorio pasaba a ser parte de la Corona; y el principio de “la preservación de las tierras comunales de indios”. (8) La política agraria colonial diferenció dos formas de tenencia de la tierra para los indios: 1) los ejidos o tierras en común por una población, que eran utilizadas generalmente para la recolección de montes, materiales de construcción o bien como terrenos de pasto. 2) La otra forma de tenencia estaba conformada por las tierras comunales, utilizadas para que cada familia pudiera recibir una parcela de tierra y cultivarla para pagar sus tributos.

Independencia y Reforma Liberal

A partir de la Independencia de Centroamérica, las condiciones de la política agraria colonial no cambian sustancialmente. Debido al crecimiento del número de mestizos, se incrementaba la necesidad de acceder a las tierras, haciéndose más evidente el predominio del latifundismo.

A partir de 1871 con la llamada Reforma Liberal se acentúa el proceso de concentración de tierras partiendo de las políticas de fomento al cultivo del café, que garantiza la inserción del país en el mercado internacional, reforzándose el estilo de Hacienda y suprimiéndose las formas de propiedad comunal y ejidal. Se establece un conjunto normativo compuesto por el código civil y el establecimiento de un Registro de Hipotecas para subsidiar la producción de café. La gran masa campesina fue fragmentando su propiedad y junto con las comunidades indígenas, emigró hacia zonas con menor capacidad productiva, como son las zonas de laderas. (14)

Ley de Reforma Agraria

En las postrimerías del período revolucionario (1944-1954) se emite el Decreto 900 Ley de Reforma Agraria, expropiándose cerca de 600,000 hectáreas de las que cerca de la mitad eran propiedad de personas - individuales y jurídicas- de nacionalidad extranjera. El gobierno dispuso de 280,000 hectáreas de grandes fincas cafetaleras que habían sido expropiadas durante la segunda guerra mundial a finqueros alemanes. Se calcula en 100,000 el número de familias beneficiadas con esta reforma, cerca de la sexta parte de la población.

El Estatuto Agrario

En 1954 es derrocado el gobierno revolucionario emitiéndose el denominado Estatuto Agrario, Decreto 559, en el año 1956; éste tenía por objeto generar las condiciones para revertir el Decreto 900, lo que da lugar a procesos profundos de inseguridad jurídica sobre la propiedad a través de la actuación de la Dirección General de Asuntos Agrarios.

Ley de Transformación Agraria

En el año 1962 se promueve la Ley de Transformación Agraria (decreto 1551), que impulsa el reparto de tierras fiscales y se constituyó en un conjunto normativo de amplio contenido, centrando la seguridad jurídica sobre las tierras adjudicadas bajo la figura de la tutela del Estado. El instrumento institucional para llevar a cabo dicho proceso lo constituyó el Instituto de Transformación Agraria (INTA) vigente hasta 1999.

Paralelo a la Ley de Transformación Agraria se inicia el proceso de colonización en el Petén, a través la empresa de Fomento y Desarrollo del Petén (FYDEP) quien tuvo bajo su responsabilidad la distribución de tierras a campesinos. El FYDEP distribuyó entre 1959 y 1987, 1, 982,000 hectáreas de tierras a 39,000 beneficiarios, considerándose que a pesar de la corrupción y componendas políticas en la adjudicación de tierras se logró mitigar en parte la crisis agraria de la época. (14)

Colonización y Desarrollo de la Franja Transversal del Norte

A finales de la década de los 70 tiene lugar otro acontecimiento agrario de gran importancia como lo fue el denominado Desarrollo de la Franja Transversal del Norte (FTN). Esta política de colonización, además de la entrega de tierras nacionales, incluyó créditos y el acceso a otros servicios, con el objeto de reducir la presión sobre la tierra, a través de los cultivos para la demanda interna, ya que el empleo temporal en el agro, particularmente en el área latifundista, era cuestionado cada cierto tiempo a partir de constantes oscilaciones de los productos de agro exportación en el mercado internacional. No obstante, en ese período se observó un mayor crecimiento de la economía gracias a las exportaciones tradicionales. Sin embargo, esta política agraria condujo a la adjudicación de tierras con procedimientos señalados de contener anomalías, especialmente por compromisos de tipo político.

Fomento del Mercado de Tierras

A principios de los 90 tienen lugar las primeras expresiones de las políticas de ajuste estructural provenientes de los organismos financieros internacionales que sugieren la intervención del mercado en el tema agrario, estableciéndose el programa denominado FONATIERRA. A través de dicho programa se trató de adquirir con recursos financieros provenientes de donaciones fincas para otorgárselas mediante proceso de compra y venta a comunidades campesinas. Se debe destacar que los resultados de dicho programa y, sobre todo, los efectos

del mismo en las comunidades supuestamente beneficiarias demuestran que lo más importante era la compra-venta y no la adjudicación.

Acuerdos de Paz

En este contexto y, en el marco de las negociaciones de los **Acuerdos de Paz**, específicamente en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, se establece el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala para emprender reformas públicas y promover cambios legislativos que permitieran abordar la problemática de la tierra como una de las acciones de reducción de la pobreza y de consolidación de la Paz. Los instrumentos identificados en ese acuerdo hacen referencia en la necesidad de: “Promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población con relación a la tenencia de la tierra”⁵, y en: “...Promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria...” (1)

Luego de la firma de los Acuerdos de Paz el Estado guatemalteco creó distintas comisiones, instituciones y programas para atender aspectos relacionados con la tierra y buscar soluciones de manera integral a los problemas que afronta la población rural.

Creación de la Ley del Registro de Información Catastral (RIC)

El 15 de junio de 2005 el Congreso de la República de Guatemala aprobó la *Ley del Registro de Información Catastral (RIC)*, mediante el Decreto No. 41-2005, en la que se crea una institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, cuyo objeto es el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra. (14)

4.2.Certeza y seguridad jurídica

En principio, se conoce que tanto la certeza como la seguridad jurídica son dos principios independientes uno del otro, sin embargo, se interrelacionan en materia de Registro, bajo la presunción de que todo lo registrado ha sido legalmente inscrito. (11)

En la vida social, las personas necesitan tener la seguridad de que sus bienes serán respetados por terceros y, por otra, saber cómo han de comportarse respecto de los bienes de los demás, siendo este tipo de seguridad el denominado seguridad jurídica.

Dicho en otras palabras, la seguridad jurídica es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente.

Desde el punto de vista subjetivo, la seguridad equivale a la certeza moral que tiene el individuo de que sus bienes le serán respetados; desde el punto de vista objetivo, la seguridad equivale a la existencia de un orden social justo y eficaz cuyo cumplimiento está asegurado por la coacción pública. (7)

La seguridad, no es otra cosa que la protección efectiva de esos derechos y deberes, es decir, el amparo seguro de dicho orden, contra cualquiera que pretenda turbarlo, así como la restauración del mismo, en el caso de haber sido violado. (10)

La seguridad jurídica, puede definirse como la garantía que tienen las personas de que la propiedad y los bienes que han adquirido legítimamente serán defendidos en el cumplimiento y respeto de las normas existentes, ante el abuso de terceros y la arbitrariedad de quienes detentan el poder, dentro de un orden social justo y eficaz.

Para que los derechos de las descripciones de los bienes inscritos estén plenamente garantizados no es suficiente con que sean detallados sus linderos y colindancias referidas, sino que también que existan detalles físicos cuyas características sean corroboradas con lo plasmado en letras, es decir, en el Registro de la Propiedad, mediante el Registro de Información Catastral, y para ello se debe gozar de certeza y seguridad jurídica sobre la protección e información de la propiedad.

El catastro en materia registral es un instrumento que puede ser utilizado para múltiples fines, dentro de los cuales se encuentra el de ser un elemento que favorezca a garantizar la seguridad jurídica registral, puesto que se presenta como dispositivo esencial para probar físicamente la existencia de una finca o de un predio, y al mismo tiempo dar certeza de la pertenencia de la propiedad y de la tenencia de la tierra, lo cual contribuye a la solución de problemas existentes dentro del Registro General de la Propiedad, lo cual en materia registral se convierte en seguridad jurídica registral. (16)

4.3.Catastro

Históricamente, la palabra “catastro” ha estado ligada al ancestral impuesto territorial, sin embargo, hoy en día contiene un significado mucho más amplio como corresponde a la multiplicidad de funciones que las organizaciones catastrales han ido asumiendo en las últimas décadas.

La Federación Internacional de Agrimensores, lo define como: Un sistema de información basado en la parcela, que contiene un registro de derechos, obligaciones e intereses sobre la tierra. Normalmente incluye una descripción geométrica de las parcelas unida a otros archivos que describen la naturaleza de estos intereses, la propiedad o dominio sobre los mismos y, a menudo, el valor de la parcela y de las construcciones que existen sobre ella. Puede establecerse con propósitos fiscales (por ejemplo la valoración y la imposición de contribuciones justas), con propósitos legales, como apoyo en la gestión y uso de la tierra (por ejemplo para planificar el territorio y otros propósitos administrativos), y facilita el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente. (9)

Otros enfoques lo definen como el inventario detallado de los bienes inmuebles de un país, con descripción de sus características físicas, económicas y jurídicas; también existen enfoques que lo definen como un registro, censo, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas, rústicas o urbanas del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, al fin de primordial de tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico-administrativo social y civil. (15)

Como se puede observar el punto en común en estas definiciones es concebir al catastro como una gran base de datos para la gestión del territorio en beneficio del ciudadano.

A nivel de Guatemala, el Decreto 41-2005, define el catastro como el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios. (4)

El catastro, por su relación con el registro y valoración de los inmuebles, así como las exigencias de ordenamiento y planificación territorial, exige su vinculación con la administración territorial y con el reparto de competencias entre las administraciones.

Uno de los factores que se encuentra en la base de la conflictividad que caracteriza las dinámicas agrarias en Guatemala, es la inseguridad jurídica sobre la posesión y propiedad de la tierra. Entre sus causas cabe destacar, en primer término, las características del sistema de registro de la propiedad en Guatemala. (6)

El RGP, cuyo funcionamiento data alrededor de 1880, es la entidad encargada de la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles, sin embargo la práctica de la inscripción de inmuebles sin los respectivos planos para permitir el establecimiento de su ubicación, la doble inscripción de inmuebles, la inscripción de propiedades con problemas de deslindes, la pérdida y destrucción de documentos del registro e incluso el fraude y la corrupción, se encuentran entre los problemas que afectan el funcionamiento adecuado de esta entidad y por lo tanto, la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en Guatemala.

La ausencia histórica de catastro en el país explica en parte el problema de ubicación de las fincas. El proceso de configuración de la ubicación y forma de los predios en el territorio nacional y las relaciones y calidades de dominio para quienes la poseen, parte del hecho mismo de la falta de derechos sobre el uso, tenencia y propiedad de la tierra y es fuente de dificultad y confrontación para cualquier proceso de ordenamiento territorial.

Se estima que aproximadamente 70% del territorio del país se encuentra inmerso en una verdadera maraña de confusión de títulos y superposición de límites, razón por la cual la construcción de una realidad jurídico agraria sin bases físicas hace del proceso de regularización con base catastral un elemento estratégico para la definición de una nueva política de desarrollo económico.

Como instrumento de la política de tierra en ámbito rural, el catastro tiene un papel preponderante en dar una imagen objetiva de las dinámicas agrarias que operan en el país. Constituye en ese marco el primer paso hacia la resolución de conflictos sobre la tierra en el mundo rural y en la clarificación de los derechos de propiedad que permite tanto el desarrollo económico de la agricultura campesina, como la puesta en marcha de políticas de ordenamiento territorial en el mundo rural. (3)

4.4. Catastro multipropósito

En los últimos años, se ha conceptualizado que un sistema catastral multipropósito fortalece la seguridad en la tenencia y facilita el acceso a la información predial. Con su implementación se generará información sobre la propiedad de la tierra para una mejor planificación ambiental y territorial y se fortalecerá el mercado de tierras, generando mejores condiciones para la inversión privada y el crecimiento económico en general

Un catastro multipropósito actualizado y funcional es fundamental para una economía próspera, para la construcción de la paz y para la legalidad y equidad.

Por otro lado, se considera que es importante contar una base de datos catastrales actualizada que permita múltiples usos donde ciudadanos y mandatarios lo usen para un mejor ordenamiento, planeación, gestión ambiental, servicios públicos e impuesto predial, entre otros. (6)

4.5. Relación del Catastro con la economía

El catastro como registro administrativo de los bienes inmuebles de todo el país cumple un rol importante en el funcionamiento de la economía, en la medida que permite ubicar el desarrollo de la actividad económica en un lugar específico del territorio.

Asimismo, es un instrumento de utilidad para la localización de las inversiones productivas y fundamentales para el seguimiento de la operativa del mercado inmobiliario. De igual manera, contribuye con un mejor manejo de los servicios que prestan las empresas públicas, así como con un mejor ordenamiento del territorio en general.

La herramienta del catastro es muy poderosa para la gestión de un país, debido a que dota de información territorial para la toma de decisión, generando eficiencia e incentivando el desarrollo.

El establecimiento de un catastro de tipo legal con base en la ocupación efectiva levantada en campo, que garantice la seguridad de la tenencia de la tierra al contrastarla con la realidad jurídica de la propiedad expuesta en el Registro General de la Propiedad. (5)

4.6. Registro de Información Catastral

El Registro de Información catastral tiene como objetivo principal el establecimiento de un catastro de tipo jurídico, garante de la seguridad de la tenencia de la tierra. Para llegar a construir un catastro de esta naturaleza, se requiere un proceso muy detallado y minucioso, haciendo una confrontación entre la realidad jurídica de la propiedad expuesta en el RGP y la tenencia real levantada en campo.

Debido a que la primera orientación del RIC es la búsqueda de la certeza jurídica, esto conlleva a que la actividad de análisis tenga una dimensión particularmente importante.

Así, la ley del RIC establece la posibilidad de declarar predios regulares y predios irregulares, estableciendo importantes aportes en la definición de irregularidades en la tenencia de la tierra. En la búsqueda de atención y solución a dicha problemática la citada ley obliga al Organismo Ejecutivo y al OJ a elaborar proyectos de ley que tienden a la regularización de la tenencia de la tierra y al funcionamiento de los tribunales agrarios. (6)

El proceso de establecimiento catastral integra la mayor parte de la ley del RIC (art 26 a 45). El proceso técnico de levantamiento catastral sistemático retoma las lecciones aprendidas por parte de la UTJ Protierra y propone la conformación de un catastro digital georreferenciado. Las etapas claves del proceso son claramente establecidas, tanto los aspectos jurídicos/administrativos como el diagnóstico de propiedad (art 29), el levantamiento catastral (Art 30), la exposición pública de resultados (art 34) o la declaratoria de predio regular o irregular, así como las obligaciones de la población frente a este trabajo.

La ley del RIC viene a fortalecer el papel de la institución como ente certificador de la actividad catastral: certifica procesos, productos y profesionales. Además, asigna una serie de roles al municipio en la actuación catastral, aunque circunscritas al proceso de establecimiento catastral.

No establece claramente cual es o será el papel del municipio en el mantenimiento catastral y tampoco establece relaciones con el tema fiscal en el marco de la recaudación del impuesto. La Ley obliga a la creación de una estructura municipal desconcentrada de la institución, que, de cierta forma, deberá coexistir en las oficinas de planificación del municipio.

El RIC debe coordinar con los municipios las fases del proceso catastral particularmente en lo que corresponde a: la comunicación social, el acompañamiento del levantamiento catastral y la exposición pública, la delimitación del perímetro jurídico municipal, la adecuación de la información catastral municipal a los fines del RIC, las operaciones de establecimiento catastral cuando los Consejos Municipales que lo solicitan no estén en zonas catastrales y que el municipio financie las operaciones y defina la nomenclatura física de los predios.

La ley del RIC establece las bases de un catastro moderno, totalmente digital, apuntando hacia la informatización de su información y sistematización de sus acciones. En ese contexto cada predio está referenciado en el ámbito nacional a través del posicionamiento de sus coordenadas en el sistema geodésico del país. Así mismo se definió la implementación de un sistema de información catastral donde la descripción física y la descripción jurídica del predio son vinculadas a través del código de clasificación catastral. (6)

El catastro de Guatemala nació con la tecnología, por lo que sus procesos de establecimiento cuentan con herramientas modernas de adquisición de datos. La finalidad del proceso catastral consiste en la puesta en marcha de un sistema de administración de la información catastral basada en una Base de Datos Geográfica.

El hecho de que en el país no se ha logrado establecer un sistema catastral una gran limitación sobre la seguridad de la posición, dimensiones y medidas de las fincas. La exactitud de las medidas, los límites y colindancias guarda relación con el precio a pagar por las propiedades, ya que pueden presentarse faltantes o excesos, y también por el gasto que implica el levantamiento de un mapa topográfico y la verificación de las medidas.

Al agravamiento de esta situación contribuyen las deficiencias presentes en el desarrollo de las funciones del Registro General de la Propiedad. Su esquema legal no responde a las condiciones actuales debido a la antigüedad de la ley que lo sustenta y a los procedimientos e instrumentos de registro que aplica, igualmente antiguos y caducos. En adición, es sumamente centralizado y sus operaciones son engorrosas y normalmente llevan excesivo tiempo en completarse. Todo lo anterior ha determinado que se le haya perdido confianza, sobre todo en los últimos años.

4.7. Proceso Catastral

Con el objetivo de comprender a cabalidad el proceso técnico que dicta el Decreto 41-2005, se describen a continuación las principales fases del proceso catastral que es implementado por el Registro de Información Catastral.

4.7.1. Investigación Documental en el Registro General de la Propiedad

Esta investigación se realiza para satisfacer las necesidades de información registral para los diferentes usos que de ella se hacen en el proceso de establecimiento catastral y en general en las diferentes actividades organizadas para el cumplimiento de las funciones asignadas al RIC por disposición legal; responde a tres obligaciones fundamentales del RIC:

- a) La elaboración de diagnósticos de propiedad como actividad previa al establecimiento catastral.
- b) Satisfacer las necesidades de información registral para los diferentes usos que de ella se hacen en el establecimiento catastral.
- c) Abordar el saneamiento de la información registral, que es un prerrequisito para la regularización de la tenencia de la tierra relacionado a la seguridad jurídica de la misma.

Se realiza fundamentalmente en la información que proviene del RGP y cuando es necesario se complementa con información de otros archivos públicos mediante las actividades:

- a) Investigación de base para la determinación de los índices de fincas por zonas de interés.
- b) Investigación de derechos reales para obtener la información sobre derechos de propiedad y otros derechos reales de cada finca inscrita en zonas de interés.
- c) Elaboración del diagnóstico de propiedad mediante la metodología muestral, como actividad previa a la declaratoria de zona en proceso catastral.

4.7.2. Diagnóstico Registral

Es una actividad de investigación que permite conocer por medio de la información del Registro General de la Propiedad la situación del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional. El objetivo del diagnóstico de propiedad es generar conocimientos acerca de la propiedad de la tierra, para la formación de criterios y directrices en los siguientes aspectos:

- a) Formar criterio en el Consejo Directivo del RIC y en el Director Ejecutivo Nacional, para priorizar las zonas que se declararán en proceso catastral.

- b) Formar criterio para la planificación de actividades técnicas de recopilación de información predial, en las zonas a catastrar.
- c) Proporcionar referencias para los análisis catastral y jurídico.
- d) Evidenciar las necesidades de regularización y de saneamiento de la información registral. (12)

4.7.3.Zona en Proceso Catastral

Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral. Una zona en proceso catastral no será menor a un municipio y se divide para el establecimiento catastral en polígonos.

Se hace del conocimiento de la población que una zona ha sido declarada en proceso catastral a través de la declaratoria de una zona en proceso catastral, esta es responsabilidad del Consejo Directivo del RIC y se divulga en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar.

Dicha declaratoria es publicada en el Diario Oficial y en los medios que sean más efectivos para asegurar su conocimiento en el ámbito nacional. La declaratoria de zona en proceso catastral y su publicación, tiene por objeto prevenir a los propietarios, poseedores y tenedores de predios ubicados en ella, que se desarrollarán actividades catastrales, y en consecuencia están obligados a proporcionar la información que les sea requerida. (4)

4.7.4.Levantamiento Catastral

Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional. (12)

4.7.5.Análisis Catastral

Actividad que está orientada a comparar los datos obtenidos en el levantamiento catastral con los datos de la investigación documental a efecto de verificar si hay coincidencia o no, entre el sujeto y el objeto.

Incluye las actividades de revisión y confección del mosaico de fincas, planteamiento de dudas (de levantamiento y de tipo registral), exposición pública, informe circunstanciado, informe de fincas inubicables, análisis para procurar ubicación de fincas inubicables y trámite de la contradicción de la declaratoria de inubicabilidad de fincas. (12)

4.7.6.Análisis Jurídico

En esta subfase posterior al análisis catastral, se analiza y califica la información catastral y se procede a la elaboración de los dictámenes de predios catastrados regulares o irregulares. Con esta información de respaldo se procede a la declaración de predios catastrados, con lo cual se realiza la externalización orientada a la firmeza jurídica de la declaración de predio catastrado. (13)

4.7.7. Declaratoria de predio catastrado

Es el acto administrativo a través del cual se declara que se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico para un determinado predio y por lo tanto se ha obtenido la declaración correspondiente.

Esta declaratoria puede ser de predio catastrado regular o irregular.

Se considera como predio catastrado regular a aquel predio en el cual, habiéndose consumado las operaciones de análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden.

Predio catastrado irregular es aquel predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades descritas en los artículos 38 y 39 de la ley del RIC. (4)

4.7.8. Zona catastrada

Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral, al RIC.

La declaración oficial se hace a través de la Declaratoria de Zona Catastrada. (12)

5. Objetivos

5.1. General

Evaluar de manera integral los resultados en la aplicación del proceso catastral estipulado en la Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala, decreto 41-2015.

5.2. Específicos

- Determinar si los procesos implementados han sido coherentes con lo establecido en la Ley del Registro de Información Catastral.
- Establecer la efectividad y eficiencia de los procedimientos desarrollados dentro del proceso catastral.
- Proponer modificaciones a los procedimientos con base en nuevas tecnologías y métodos empleados en contextos similares a las condiciones de la tenencia de la tierra existentes en el país.
- Realizar propuestas de generación de productos intermedios que permitan el fortalecimiento de la institución a través de la satisfacción de las demandas de los usuarios de la información catastral.

6. Metodología

El desarrollo la asesoría profesional se realizó a partir de dos grandes enfoques: a) evaluación de los procedimientos establecidos en la Ley del Registro de Información Catastral y b) análisis de experiencias exitosas de agilización de procesos de establecimiento catastral basadas en nuevos enfoques metodológicos que han sido implementadas en condiciones similares a Guatemala.

En primera instancia se realizó una presentación de esta asesoría profesional a las autoridades del Registro de Información Catastral, el objetivo de esta presentación fue informar a las autoridades sobre los objetivos que se persiguen al realizar esta asesoría y solicitar la colaboración para proporcionar la información requerida en el desarrollo de esta asesoría profesional.

Para la evaluación de los procedimientos establecidos en la Ley del Registro de Información Catastral, se procedió a recopilar, revisar, analizar y sistematizar la información disponible que permitiera determinar la efectividad y eficiencia de dichos procedimientos; así mismo este análisis permitió establecer si los procesos implementados han sido coherentes con lo establecido en la Ley del Registro de Información Catastral.

Dentro de la información que fue recopilada, revisada y analizada se encuentra: Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala y su Reglamento, instrumentos de planificación tanto estratégica como operativa, estructura organizativa del Registro de Información Catastral.

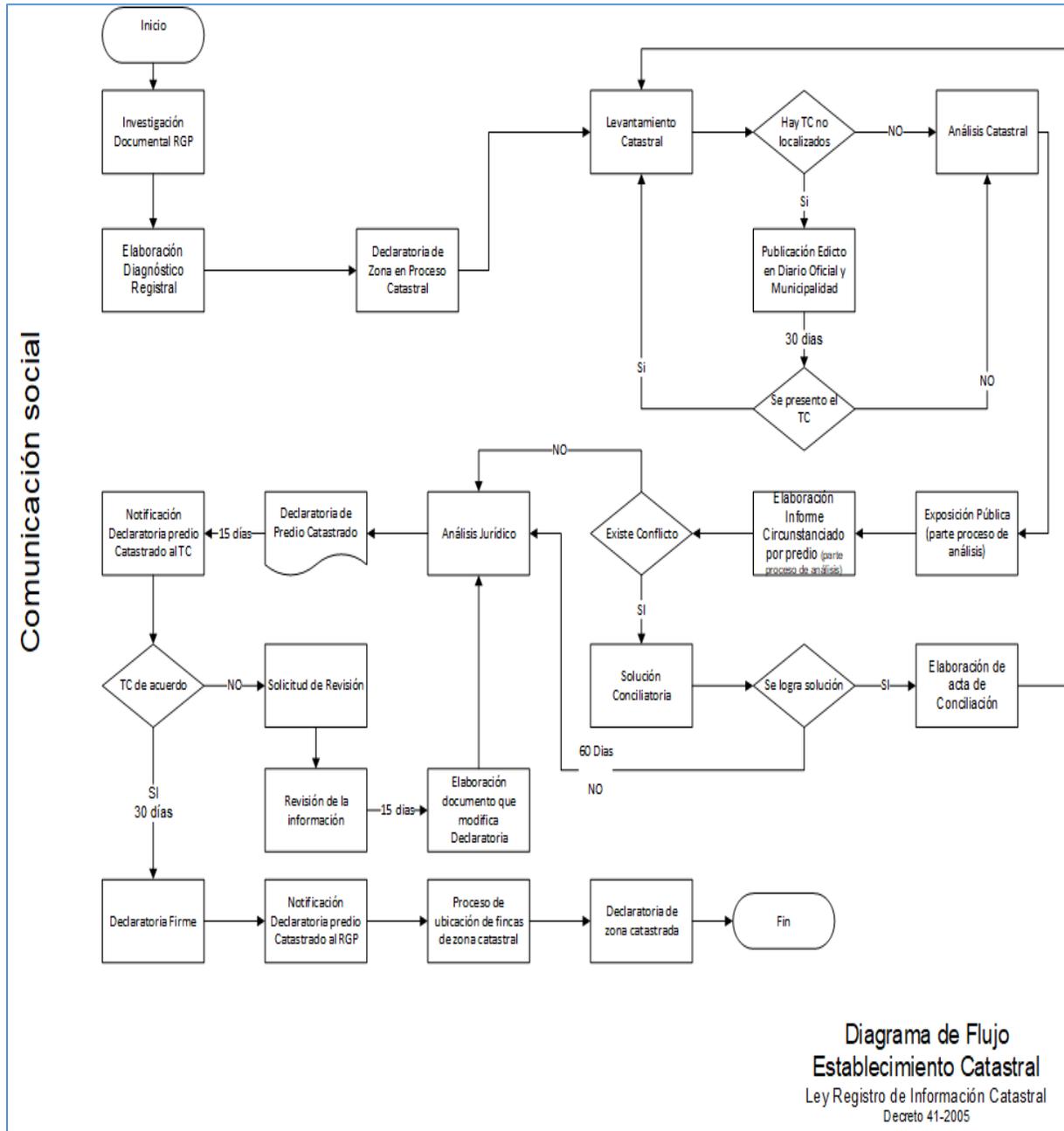
Además, se procedió al análisis de diversos documentos relacionados con la temática catastral que brindaron elementos para lograr el análisis de los procedimientos establecidos. Así mismo se analizaron los resultados obtenidos por el RIC en diversos procesos que se identificaron en la Ley del Registro de Información Catastral.

En cuanto al análisis de experiencias exitosas que en otros países han permitido la agilización del proceso catastral, se procedió a investigar la existencia de dichas experiencias, posteriormente se realizó un análisis del contexto tanto técnico como jurídico, en el cual se realizaron estas experiencias para determinar la factibilidad de ser implementadas en el país.

Posteriormente a dicho análisis se formularon las recomendaciones que se consideren convenientes para cumplir con el objetivo de proponer modificaciones a los procedimientos con base en nuevas tecnologías y métodos que han sido implementados de manera exitosa en contextos similares a los de Guatemala.

7. Avances del Registro de Información Catastral

Luego de analizar la Ley del RIC en cuanto a los procedimientos que establece, se hizo una sistematización de los mismos, para ello se elaboró un diagrama de flujo en donde se visualizan todos los pasos del proceso técnico que se identificaron en el análisis de la ley del RIC.



Fuente: Elaboración propia

Al contrastar el anterior diagrama de flujo con el procedimiento técnico que ha sido implementado por el RIC se logra determinar que lo actuado por el RIC está en coherencia con los procedimientos que indica la Ley del RIC.

Lo anterior también se puede corroborar al analizar los principales procedimientos técnicos que se identifican en la Ley del RIC y determinar los resultados que se han obtenido para cada uno; a través de ello con base en el cuadro de resultados que se presenta más adelante se visualiza que existen resultados en cada uno de los principales procedimientos técnicos establecidos en la ley del RIC.

En términos concretos, con base en los procedimientos desarrollados, así como en los resultados obtenidos se determina que de los 20 procedimientos incluidos en la Ley del RIC, 20 ya han sido implementados por el RIC en el transcurso de su creación hasta el momento. Esto equivale a un 100 % del total de procedimientos establecidos.

Esto permite establecer que el RIC, en su implementación de procesos ha seguido lo establecido en el Decreto 41-2005, por lo que se identifica la existencia de un esfuerzo por apearse a los procedimientos que se establecieron en la creación de la ley.

El diagrama de flujo elaborado, de igual manera, permite identificar que el proceso técnico que dictamina el Decreto 41-2005, es un proceso complejo que se muestra aún mucho más complejo en su desarrollo en la medida que los procedimientos ejecutados se enmarcan más en el ámbito jurídico; se estima que esta consideración se ve reflejada en los resultados que han sido obtenidos con la implementación de estos procedimientos.

Luego de 12 años de haber iniciado la ejecución de los diversos procedimientos técnicos, a continuación, se muestran los resultados en cada uno de los principales procedimientos que fueron identificados en el análisis del Decreto 41-2005.

Producto	Avance
Número de Diagnóstico de propiedad realizados	63
Cantidad de Zonas declaradas en proceso catastral	68
Cantidad de Fincas investigadas en el RGP	478,405
Cantidad de Predios levantados	498,464
Cantidad de Predios con análisis catastral (con informe circunstanciado)	321,477
Cantidad de Predios con análisis jurídico (declaratoria de predio regular o irregular)	244,259
Cantidad de Áreas Protegidas levantadas	33
Cantidad de fincas inubicables	1,583
Cantidad de Zonas declaradas catastradas	14
Cantidad de Kilómetros de perímetro de la jurisdicción municipal delimitados	8,102.51
Cantidad de Tierras comunales levantadas	33
Cantidad de Predios con titulación especial inscritos en RGP	0
Número de Municipalidades que utilizan información de levantamiento generada por el RIC	32

Fuente: Registro de Información Catastral de Guatemala

Según el análisis efectuado a la Ley del RIC, el principal producto que determina este instrumento legal es la Declaratoria de Zona Catastrada, ya que para que sea factible emitir la misma, se debieron haber completado todos los procesos técnicos y jurídicos que dicta la Ley del RIC.

Hasta el momento, de las 68 Zonas Declaradas en Proceso Catastral, 14 se han declarado como Zona Catastrada, lo que significa que se ha finalizado el proceso de establecimiento catastral en el 20.6% del total de zonas en las que se ha sido iniciado.

Al analizar este avance en relación a los 340 municipios existente en el país, se determina que las 68 Zonas Declaradas en Proceso Catastral, equivalen a un 20% de los municipios; sin embargo, las 14 Zonas Declaradas Catastradas, únicamente representa un 4.1% del total de municipios del país; es decir solo en este porcentaje de la totalidad de municipios, ha sido posible finalizar el proceso catastral de acuerdo a los procedimientos técnicos que dicta la Ley del RIC.

El anterior dato debe generar alta preocupación en las autoridades a cargo del RIC, ya que al hacer una simple relación entre la cantidad de zonas declaradas catastradas con el tiempo transcurrido desde el inicio de las acciones del RIC y proyectar el resultado de esta relación, se estima que para declarar como zonas catastradas los 326 municipios restantes, se necesitan un aproximado de 280 años.

Sin embargo, se considera importante analizar no solamente el avance en el producto final que dictamina la Ley del RIC, sino que también determinar los avances que se han logrado en la ejecución de los procedimientos que se pueden identificar como procesos intermedios y que de una u otra manera generan insumos para etapas posteriores del proceso catastral.

En ese sentido, se identifica que, durante el transcurso del periodo de ejecución de las acciones técnicas, se ha efectuado el levantamiento catastral de 498,464 predios; de estos, 321,477 predios cuentan con informe circunstanciado, lo que significa que se ha completado el análisis catastral de un 64.5% de los predios levantados.

En cuanto al análisis jurídico, se reportan 244,259 declaraciones de predio catastrado regular o irregular, es decir que el análisis jurídico ha sido finalizado para un 49% del total de predios levantados.

Los anteriores datos reflejan la complejidad que reviste continuar el avance de los procesos establecidos en la ley del RIC posterior al levantamiento catastral del predio, ya que se evidencia una brecha importante entre la cantidad de predios que cuentan con levantamiento catastral y los predios en los cuales se ha finalizado el análisis catastral y aún más con los predios en los cuales se finaliza el análisis jurídico.

Se identifica que esto lleva implícito el riesgo que se estén realizando acciones de análisis catastral y jurídico en predios cuya información proveniente de campo, se encuentre desactualizada y que por lo tanto ya no sea válida.

En cuanto al avance a nivel nacional que representan los predios que cuentan con levantamiento catastral, partiendo del supuesto que en el país existen un total de 4,300,000 predios, se tendría un 11.6% de los predios con levantamiento catastral finalizado. Esto constituye tres veces más el porcentaje de avance en cuanto a municipios en los cuales se ha finalizado el proceso catastral en su conjunto (zonas declaradas catastradas).

Los anteriores datos evidencian que los procesos técnicos y jurídicos que fueron estipulados en la Ley del RIC no son efectivos ni eficaces, ya que después de 12 años de ejecución, debido a la complejidad en su aplicación, presentan bajos resultados, lo que implica que se necesitarían muchos años para completar el proceso catastral en todo el país de continuar con el nivel de ejecución que se reporta a la fecha.

Lo anterior no es exclusivo de la experiencia catastral guatemalteca, ya que, al investigar estos procesos en otros países en vías de desarrollo, se encuentra que en varios se han hecho intentos durante muchas décadas para establecer sistemas de administración de tierras sin mucho éxito.

Las causas de ello se relacionan con una variedad de asuntos legales, institucionales y políticos, pero también con el hecho de que la implementación de sistemas de administración de tierras tradicionales al estilo occidental es simplemente demasiado costosa, requiere mucho tiempo y demanda capacidad, lo que implica que con las tasas y métodos actuales tomará muchas décadas, probablemente siglos lograr la cobertura completa de los países.

Es por ello que al tomar en consideración la necesidad imperiosa relacionada a que finalmente Guatemala cuente con información catastral de la totalidad del país, se estima conveniente que se introduzcan nuevos enfoques y nuevas metodologías al proceso catastral, con el objetivo de agilizar el proceso del levantamiento del catastro.

Entre las nuevas metodologías que pudiesen implementarse, estarían soluciones tipo de enfoque Adecuadas a la Necesidad (FFP por sus siglas en inglés), las cuales han surgido como una alternativa innovadora para los países en desarrollo y ofrece una solución viable y práctica para brindar seguridad de tenencia para todos, de forma rápida y asequible. Estas soluciones están siendo respaldadas y apoyadas por el Banco Mundial y la Federación Internacional de Agrimensores (FIG).

El enfoque de FFP proporciona una solución nueva, innovadora y pragmática para administración de tierras enfocada en países en desarrollo, donde las soluciones actuales de administración de tierras no están logrando los resultados deseados. La solución está directamente alineada con el país, con sus necesidades específicas, es asequible, es flexible para adaptarse diferentes tipos de tenencia de la tierra.

Este tipo de soluciones básicamente consiste en la aplicación de procedimientos de mapeo participativo utilizando imágenes de alta resolución y con el involucramiento de los miembros de las comunidades. Esto permitiría a través de una manera rápida y sencilla contar con la ubicación y forma de predio, así mismo con la identificación de los titulares catastrales y sus respectivos colindantes.

Esta es una metodología que se aplica en varios países y que con una precisión aceptable (la precisión está en función de la resolución de la imagen utilizada) y en mucho menos tiempo que el levantamiento tradicional, permite la identificación de los predios, su ubicación y la forma de los mismos.

La metodología parte del uso de imagen de alta resolución y la participación de la comunidad o los titulares catastrales, quienes uno a uno van identificando sus propiedades en la imagen de alta resolución para finalmente generar el levantamiento del área.

Sin embargo es conveniente indicar que el proceso de adoptar el enfoque FFP para crear las soluciones de administración de tierras en todo un país no se centran únicamente en aspectos técnicos, también implica una serie de cambios en los marcos institucionales y legales relacionados con la administración de tierras.

Otra de las innovaciones metodológicas que se pudieran implementar con el objetivo de agilizar el levantamiento catastral es la identificación automática de linderos de predios a través del uso de imágenes de alta resolución.

Como es sabido los linderos de los predios pueden registrarse directamente sobre el terreno utilizando equipos de precisión (Estaciones totales o receptores GPS) a través del método directo o delimitarse a lo largo de los límites visibles de las imágenes de sensores remotos (método indirecto). Diversos estudios señalan que el levantamiento catastral se considera la parte más cara del establecimiento de un sistema de administración de tierras.

Los desarrollos recientes en tecnología permiten repensar el mapeo catastral contemporáneo ya que los Vehículos Aéreos no Tripulados (UAVs) conocidos como drones están evolucionando como una herramienta alternativa para adquirir datos de tenencia de la tierra.

Los UAV pueden capturar datos geoespaciales a alta resolución de manera económica, transparente y flexible. Las imágenes capturadas con UAV se utilizan cada vez más en levantamientos indirectos para delinear con precisión los límites catastrales visibles. Muchos límites catastrales son visibles, ya que están delimitados por objetos físicos como cercas, muros, carreteras, edificios o ríos.

Además, los avances recientes en la detección automatizada y la localización de objetos a partir de imágenes ofrecen nuevas oportunidades para el levantamiento indirecto: en lugar de delimitar manualmente los límites visibles a partir de imágenes de baja resolución, los límites se pueden extraer automáticamente aplicando análisis de imágenes a las distintas imágenes de alta resolución generadas por los UAV.

Dichas soluciones ofrecen el potencial de mejorar los procedimientos actuales del levantamiento catastral en términos de tiempo, costo y precisión en aras de obtener la seguridad de la tenencia de la tierra a través de la certeza espacial al tener la posibilidad de realizar levantamientos precisos.

Como se ha mencionado anteriormente, lograr la declaración de todo el país como zona catastrada, al ritmo actual de avance del RIC requiere demasiado tiempo; sin embargo durante el proceso para lograr dicho resultado se van generando ciertos productos que si bien es cierto no son el producto final que establece la Ley del RIC, en sí mismos constituyen información que puede ser útil para diversas instancias tanto públicas como privadas y el RIC debiera de orientar sus procesos a fin de fomentar la generación de dichos productos intermedios.

Entre estos productos intermedios, se identifica como el más importante, el resultado del proceso de levantamiento catastral. Se estima conveniente y de gran utilidad a la sociedad en general poner a disposición de los usuarios el producto del levantamiento de predios.

En primera instancia debiera ponerse a disposición de la autoridad municipal el resultado del levantamiento de predios, esto para que sea un insumo que la autoridad municipal pueda utilizar en la gestión y administración del territorio, así como en los procesos de planificación que realice sobre el mismo. Esta entrega debería hacerse luego de haber dado por finalizado el proceso de levantamiento catastral.

Además, se considera conveniente que el resultado del levantamiento catastral esté disponible para las entidades del Estado, así como para entidades del sector privado que requieran información territorial.

Para ello el RIC debe cambiar el enfoque que se ha tenido desde su creación y debiera tener la claridad que la información que se genera durante el proceso de levantamiento catastral es una información de gran utilidad para la sociedad en general y que la misma constituye un elemento de gran valor tanto para procesos de planificación como para procesos productivos, por lo que es necesario que ponga a disposición de la población en general el resultado del levantamiento catastral.

Así como se debiera promover la disponibilidad de la información producto del levantamiento catastral de predios, se estima conveniente que de igual manera el RIC ponga a disposición de los usuarios, otros productos de levantamiento catastral, tales como: Levantamiento de Áreas Protegidas y kilómetros de perímetro de la jurisdicción municipal delimitados.

8. Limitantes en la implementación

Con base en lo expresando en el transcurso del presente documento, la Ley del RIC y por lo tanto el proceso catastral en ella incluido, luego de distintas experiencias y variados esfuerzos surge como una alternativa para solucionar la problemática de la inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra la cual tiene entre sus principales causas, las falencias del sistema registral.

De acuerdo a lo investigado, se ha podido determinar que el Registro de Información Catastral de Guatemala, a partir de su creación ha realizado diversos esfuerzos por implementar todos los procesos que se establecen en el Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, ello se puede verificar al comparar en su conjunto el proceso catastral que a la fecha ha sido implementado por el RIC, con el proceso catastral que establece la ley del RIC, de dicha comparación se establece, como se mencionó anteriormente que el 100% de procedimientos que se encuentran establecidos en la Ley del RIC han sido implementados por el RIC.

A la luz de la experiencia que ha sido desarrollada a lo largo del proceso de implementación de la Ley del RIC, se identifica que la misma establece un proceso que si bien es cierto es un proceso integral que se plantea como objetivo ser la solución a la problemática de la tenencia de la tierra (que incluso pretende el saneamiento de la información registral); es un proceso que en su implementación se torna sumamente complejo principalmente porque basa sus resultados en la comparación de la información obtenida durante el levantamiento de campo con la información contenida en el Registro General de la Propiedad.

Ambas informaciones corresponden al mismo objeto, sin embargo, durante la implementación de los procesos técnicos, se determina que ambas informaciones al tener características muy distintas vuelven muy compleja su comparación, lo que convierte a este proceso prácticamente en un proceso investigativo el cual como tal, requiere de mucho tiempo para su desarrollo, lo que implica que el resultado final planteado por la ley sea muy complicado de alcanzar en un tiempo corto.

Se estima que la principal limitante para que el establecimiento del catastro sea un proceso ágil que responda a las necesidades de información catastral que tiene el país, radica en primera instancia en que el proceso establecido en la Ley del RIC implica comparar dos informaciones de características distintas en cuanto a precisión, detalle, temporalidad; lo que implica que es un proceso que requiere de mucho tiempo; además de ello se ha aplicado un enfoque de brindar resultados hasta finalizar el proceso íntegro que dicta la ley, ello hace aún más lenta la generación de resultados que sean útiles a la sociedad en general.

Se considera que ambas situaciones han imposibilitado que se puedan tener mayores avances en cuanto al levantamiento de campo, con lo cual se podría contar con una mayor cantidad de predios y municipios levantados, situación que permitiría que en todos estos predios se pudiesen tener los beneficios que brinda una correcta, certera y única ubicación espacial, así como la determinación precisa de su extensión superficial.

Dichos aspectos conjuntamente brindan una certeza espacial a los predios, la cual es un producto importante que brinda el proceso catastral y que en contextos con las características de la tenencia de la tierra como en nuestro país, debe considerarse con un avance considerable en la vía de mejorar la situación de la tenencia de la tierra.

9. Conclusiones

- De acuerdo al análisis efectuado a los procedimientos que han sido implementados por el RIC se determinó que lo actuado por el RIC está en coherencia los procedimientos que indica la Ley del RIC ya que en la implementación de procesos se ha seguido lo establecido en el Decreto 41-2005.
- El proceso técnico que dictamina el Decreto 41-2005, es un proceso complejo que se muestra aún mucho más complejo en su desarrollo en la medida que los procedimientos ejecutados se enmarcan la comparación de la información generada en campo con la información correspondiente en el Registro General de la Propiedad.
- Según los resultados reportados por el RIC, en un 4.1% del total de municipios del país ha sido posible finalizar el proceso catastral de acuerdo a los procedimientos técnicos que dicta el Decreto 41-2005, ello implica que, para finalizar el establecimiento catastral de todo el país, con el ritmo de avance actual, se necesita un aproximado de 280 años.
- Con base en los avances que se han obtenido por el RIC se determina que los procesos técnicos y jurídicos que fueron estipulados en la Ley del RIC no son efectivos ni eficaces, ya que después de 12 años de ejecución, debido a la complejidad en su aplicación, presentan bajos resultados, lo que implica que se necesitarían muchos años para completar el proceso catastral en todo el país de continuar con el nivel de ejecución que se reporta a la fecha.
- Es conveniente que se introduzcan nuevos enfoques y nuevas metodologías al proceso catastral, con el objetivo de agilizar el proceso del levantamiento del catastro, enfoques y metodologías que ofrezcan el potencial de mejorar los procedimientos actuales del levantamiento catastral en términos de tiempo, costo y precisión.

10.Recomendaciones

- El RIC debiera orientar sus procesos a fin de que se fomente la generación de productos intermedios y que los mismos estén disponibles tanto para las entidades del Estado (principalmente a las Municipalidades) así como para entidades del sector privado que requieran información territorial.
- Es recomendable que el RIC fortalezca el concepto de que con el levantamiento catastral se dota de certeza espacial a los predios que han sido levantados, esto para que los distintos usuarios valoren en su justa dimensión la utilidad los beneficios que puede brindar la certeza espacial en el levantamiento catastral de predios.
- En cuanto a la introducción de nuevas metodologías que permitan agilizar el proceso de levantamiento catastral, es recomendable analizar a profundidad los cambios a los marcos institucionales y legales que fueran necesarios realizar para que la aplicación de dichas nuevas metodologías sea exitosa y logre los resultados esperados.
- A pesar de que se ha demostrado la complejidad que reviste la implementación de los procedimientos que implican la comparación de la información de campo con la información del Registro General de la Propiedad, se considera necesario analizar con detalle los criterios utilizados en dichos procesos, esto con el objetivo de agilizar estos procesos y que ello permita reducir la brecha existente entre los predios que cuentan con levantamiento catastral y los predios con análisis jurídico finalizado.
- Debido a la desactualización que puede sufrir la información producto del levantamiento catastral, se recomienda agilizar los procesos posteriores al levantamiento catastral para evitar que pierda vigencia dicha información.

11. Bibliografía

1. Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria. 1996.
2. CABANELLAS, Guillermo. 1976. Diccionario de derecho usual. 2t.; 4t.; 11ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L.
3. Carrera, J.A. 2000. El estudio de mercado de tierras en Guatemala. CEPAL, Chile.
4. Decreto 41-2005. Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala.
5. Dirección Nacional de Catastro de Uruguay. 2019. El catastro, una herramienta para el desarrollo económico y territorial. <https://www.mef.gub.uy/9959/10/areas/el-catastro-una-herramienta-para-el-desarrollo-economico-y-territorial.html>
6. Erba, Diego. 2008. El catastro territorial en América Latina y el Caribe. Lincoln Institute of Land Policy.
7. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 1998. Diccionario jurídico mexicano. 4t.; 22ª. ed.; Distrito Federal, México: Ed. Porrúa.
8. Martínez Peláez, S. 1998. La Patria del criollo: ensayo de interpretación de la realidad colonial guatemalteca. México, D.F., México: Fondo de Cultura Económica.
9. Mirón Pérez, J. 2010. Modelos de organización catastral. Selección de ponencias del I Congreso Internacional sobre catastro unificado y multipropósito. España.
10. OSORIO, Manuel. 1992. Diccionario de ciencias jurídicas y políticas. 2t.; 20ª. ed.; revisada, corregida y aumentada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L.
11. Real Academia Española. 2001. Diccionario de la lengua española. 1t.; 2t.; 22ª. ed.; Madrid, España: Ed. Espasa - Calpe, S.A.
12. Registro de Información Catastral de Guatemala. 2008. Manual de normas técnicas y procedimientos catastrales del RIC.
13. Registro de Información Catastral de Guatemala. 2016. Memoria de Labores 2016.
14. Registro de Información Catastral de Guatemala. 2007. Planificación Estratégica del Registro de Información Catastral de Guatemala.
15. Rosas Rivera, A; Rojas León, G.; Herrera Yactayo, E. 2018. Modernización del catastro en el Perú: Creación del organismo técnico especializado - ente- rector del sistema nacional catastral. Universidad del Pacífico.
16. SAQUIMUX CONTRERAS, J.P. 2008. La importancia del Registro de Información Catastral decreto número 41-2005 y su coordinación con el Registro General de la Propiedad, como garantes de los derechos de propiedad. Tesis. Universidad de San Carlos de Guatemala.