

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ANÁLISIS DE MANDATOS Y POLÍTICAS	5
2.1 Antecedentes.....	5
2.2 Análisis de Mandatos.....	5
2.3 Análisis del Marco Institucional.....	9
2.4 Estructura Organizativa y puestos de confianza	9
2.5 Funciones del Segundo Registro de la Propiedad.	10
2.6 Mandatos y otras leyes con las cuales se tiene relación.	11
3. ANÁLISIS DE POLÍTICAS.....	15
4. VINCULACIÓN INSTITUCIONAL	19
5. ENFOQUE DE PLANIFICACIÓN POR RESULTADOS:	24
6.2 Priorización Del Problema O Condición De Interés	29
6.3 Modelo Conceptual. DIAGRAMA # 1.....	35
6.4 Análisis De Evidencia:	37
6.5 Modelo Explicativo Y Rutas De Atención.....	40
6.6 Diagrama De Causalidad.....	41
6.7 Modelo Prescriptivo. Diagrama 4. MODELO PRESCRIPTIVO INTERVENCIONES ACTUALES/ POTENCIALES.....	42
6.8 Cadena De Resultados.	43
6.9 Indicador De Producto. Diagrama 6.	44
6.10 Modelo Lógico De La Estrategia.	45
Diagrama 7.....	45
7. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN	47
7.1 Población Universo: Todo el país de Guatemala y todo extranjero que quiera adquirir una propiedad en territorio guatemalteco.	47
7.2 Población objetivo y Población elegible.....	48
8. Indicador	53
9. MARCO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL.....	54
9.1 Visión	54

9.2 Misión.	54
9.3 Principios Y Valores Institucionales	54
9.4 Principios:	55
9.5 Valores:.....	55
9.6 OBJETIVO ESTABLECIDO EN LA LEY.	59
9.7 OBJETIVOS INSTITUCIONALES:	59
9.8 OBJETIVOS OPERATIVOS:.....	59
9.9 LÍNEAS DE ACCIÓN:.....	59
9. 10 POLÍTICA DE CALIDAD:.....	60
9.11 EJES ESTRATÉGICOS INSTITUCIONALES:.....	60
10. ANÁLISIS DE ACTORES:	61
11 ANÁLISIS DE PERCEPCIONES CLAVES.....	66
12. ANÁLISIS FODA:	66
13. SEGUIMIENTO A NIVEL ESTRATÉGICO:.....	68
14. ANEXOS.....	71
15. FUENTES DE INFORMACIÓN	76

1. INTRODUCCIÓN

1. “El Segundo Registro de la Propiedad presenta el Plan Estratégico Institucional, 2022-2022, que es el instrumento que le permitirá disponer de una guía para orientar el desarrollo de sus funciones, a corto, mediano y largo plazo. La Administración del Segundo Registro de la Propiedad, con una concepción integral de país, plantea este mecanismo programático con la finalidad de contar con un documento formal y legal, con el objetivo de orientar el camino a seguir permitiendo así el fortalecimiento y mejora institucional. Es por ello que las actuales autoridades elaboraron el Plan Estratégico Institucional con sus respectivos ejes estratégicos, las cuales servirán de base en el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que por ley le corresponden al Registro.

Los ejes estratégicos son los siguientes: Certeza Jurídica y Seguridad Registral; Atención y Servicio Integral al Usuario; Administración Eficiente de los Recursos; Modernización Registral; Fortalecimiento Institucional.

La planeación estratégica, el fortalecimiento institucional son procesos importantes para toda institución para que pueda funcionar correctamente.

Cuando nos referimos a la Planeación Estratégica, es pensar en la institución, en el camino por el cual se quiere conducir, una visión clara y precisa para el hoy y para el mañana.

La planificación estratégica va ligada a fortalecer la institución, a la realización de cambios que favorezcan a la entidad para satisfacer las necesidades de los usuarios.

Por ello, para la elaboración del Plan Estratégico Institucional fue necesario realizar un Diagnóstico Institucional, para establecer con que capacidades técnicas, administrativas y financieras cuenta la entidad para cumplir con lo que establece nuestra misión y visión.

Para lograr alcanzar lo establecido por la misión y visión de la institución implicó realizar un análisis interno de la entidad con el único propósito de identificar y evaluar las capacidades internas, es decir la identificación de los recursos, cantidades y calidades disponibles en la institución, así mismo dicho análisis deberá ser acompañado por un análisis externo que defina la posesión estratégica externa de la entidad para evaluar las condiciones en que el Segundo Registro de la Propiedad se desenvuelve.

Una vez de realizado el diagnostico la institución contara con un instrumento preciso de los factores internos y externos que determinen cuales son las condiciones en que se encuentra la institución para poder cumplir con la misión y visión y esto nos permitirá tomar decisiones

correctas, necesarias y poder ejecutar y lograr los objetivos y propósitos del Segundo Registro de la Propiedad, definiendo metas, acciones, que se deben de cumplir en el Plan Operativo Institucional” (Plan Estratégico Insitucional, 2020).¹

¹ Plan Estratégico Institucional 2020-2024.

2. ANÁLISIS DE MANDATOS Y POLÍTICAS

2.1 Antecedentes

“El Segundo Registro de la Propiedad fue fundado mediante Acuerdo Gubernativo de fecha 19 de junio de 1877, que creó tres registros con sus correspondientes zonas, estando sus oficinas en la ciudad capital, Jutiapa y Quetzaltenango; posteriormente el 31 de mayo de 1892 se instaura el Registro de San Marcos con su zona especial y el 23 de julio del mismo año se crea el Registro para el departamento de Retalhuleu y Suchitepéquez; posteriormente el 1 de Noviembre de 1897 se reduce el número de registros a tres, siendo estos el de la ciudad capital, Jalapa y Quetzaltenango, esta última forma de establecimiento de los registros vuelve a ser modificada con acuerdos de fecha 30 de abril y 27 de mayo de 1898 que amplía los registros a: ciudad capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos. Por último, mediante acuerdos de fecha 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y, 1 de junio de 1936 se determina dejar el funcionamiento de los Registros en únicamente dos sedes que se denominan: Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad capital y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, los cuales operan administrativa y financieramente de forma independiente.

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 136 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.”²

2.2 Análisis de Mandatos.

Los artículos 01 y 02 de la Constitución Política de la República de Guatemala, contienen un conjunto de valores de especial preponderancia, como son la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz, la protección a la persona, y el bien común, lo que, indudablemente, trascienden más allá de las normas específicas en que se encuentran contenidos, pudiéndose apreciar que tales valores dan sentido al conjunto de derechos que el resto de

² <http://srp.gob.gt/historia/>

preceptos fundamentales reconoce y, por ende, justifican también los límites que el texto constitucional fija a quienes detentan el poder”

“A la luz del artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, Propiedad Privada: el cual establece: Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

“La propiedad privada se reconoce como un derecho inherente a la persona, por concurrir al desarrollo de la persona y, por ende, de su familia, a quienes el Estado dispensa protección primaria; ello sin perjuicio, claro está, de que por ley pueda ser limitada su disposición cuando sea contraria a los fines sociales necesaria a la realización del bien común o interés social, que se erige en prevalente como especialmente lo señala el artículo 44 Constitucional

El Artículo 41 Protección al Derecho de Propiedad, de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece: Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.

El derecho de propiedad de bienes inmuebles se perfecciona con su inscripción en el Segundo Registro de la Propiedad y de conformidad al Decreto ley 106 y de acuerdo a sus funciones realiza en un marco de certeza jurídica las inscripciones y el resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles y que han de hacer velar frente a terceros. Tales derechos están al amparo de los tribunales y confieren garantías jurídicas a las personas que disfrutaban de algún derecho sobre las fincas, facilitando el tráfico inmobiliario”³

El Segundo Registro de la Propiedad, es una entidad Pública descentralizada que tiene competencia y jurisdicción en el Suroccidente y Noroccidente del país para el cumplimiento de su objetivo tiene las atribuciones y funciones que le confiere el artículo 1124 y 1125 del Decreto ley 106, Código Civil.

³ Constitución Política de la República de Guatemala.

Lo indicado anteriormente se contempla en el marco jurídico que se detalla a continuación:

a. “Declaración Universal de los Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución de 10 de diciembre de 1948. Como ideal común por el que todos los pueblos y naciones deben esforzarse, a fin de que tanto individuos como las “instituciones” inspirándose constantemente en ella, promuevan mediante la enseñanza y la educación el respeto a estos derechos y libertades y aseguren, por medida progresivas de carácter nacional e internacional, su reconocimiento y aplicación universales y efectivos, tanto entre los pueblos de los estados miembros como entre los de los territorios colocados bajo su jurisdicción”

b. “Constitución Política de la República de Guatemala, define en el artículo 230: El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que, en cada departamento y región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”

c. “El código civil Decreto-Ley 106, Artículo 1124, como objeto La inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyen de conformidad con la ley de Garantías Mobiliarias” En la actualidad solo existen dos registros denominados: Registro General de la Propiedad, establecido en Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango, este último con jurisdicción, Quetzaltenango, San Marcos; Huehuetenango; Quiché; Totonicapán; Sololá; Retalhuleu y Suchitepéquez. “En este artículo se contempla en Principio registral de inscripción, en el cual Según “Carral y de Teresa, citado por Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz en su obra Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco Página 22, Los derechos nacidos extra registralmente al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos por la fuerza probatoria que el Registro les da”⁴

d. “Acuerdo Gubernativo No. 30-2005 Reglamento de los Registros de la Propiedad, y sus reformas; establece en los Considerando: “Que para reordenar el funcionamiento de los Registros de la Propiedad se hace necesaria la emisión de un nuevo reglamento que desarrolle el contenido del Libro IV del Código Civil y que contenga, además, disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología. Que es conveniente crear una Comisión Nacional

⁴ Decreto Ley 106 Código Civil, libro IV

Registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los Registros de la Propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica”⁵

e. “Acuerdo Gubernativo No. 325-2005

Arancel General para los Registros de la Propiedad establece en los tres considerandos lo siguiente: I Registro de la Propiedad es la institución pública que tiene a su cargo la función de garantizar a la población la seguridad y certeza jurídica y la publicidad de los derechos reales sobre los bienes que, conforme a la ley, deben inscribirse. Que es necesario y conveniente que los Registros de la Propiedad cuenten con ingresos razonables y suficientes para su funcionamiento, continua modernización y desarrollo y Que para hacer efectivos tales propósitos, es necesario aprobar un arancel que cubra las necesidades actuales, los requerimientos de inscripción de la regularización catastral, los programas de corto y mediano plazo de los Registros de la Propiedad y que regule de manera sencilla, precisa y no discrecional, el cobro de los servicios que la Institución presta a los usuarios”⁶

f. “Decreto 17-73 Código Penal de Guatemala, título VIII, Capítulo II de la Falsificación de los documentos. La falsificación de documentos es un delito y se encuentra normado en nuestro código penal.”⁷

g. “Ley Orgánica del Presupuesto, artículo 3 y 4; artículos 8, 30 y 42 del Decreto 101-97 y sus reformas; Acuerdo Gubernativo 540-2013 Reglamento de la Ley Orgánica del Presupuesto” Es una normativa que obliga a todas las entidades estatales como públicas a implementar sistemas de transparencia en la ejecución de los fondos públicos”⁸.

h. “Decreto No. 57-2008 Ley de Acceso a la Información Pública: “En el considerando quinto establece: Que en armonía y consonancia con lo anteriormente considerado, con base en el texto constitucional de Guatemala y los instrumentos internacionales sobre derechos humanos suscritos y vigentes en el país, se hace necesario emitir una ley que desarrollando esos derechos defina los principios, objetivos, procedimientos y en general aquellos aspectos necesarios para darle seguridad y certeza a todas las personas, consiguiendo hacer efectivo su derecho al acceso a la información pública y a su participación dentro de la auditoría social fiscalización ciudadana hacia todos los

⁵ Acuerdo Gubernativo 30-2005 Reglamento de los Registros de la Propiedad.

⁶ Acuerdo Gubernativo 325-2005 Arancel General de los Registros de la Propiedad.

⁷ Decreto 17-73 Código Penal

⁸ Decreto 101-97 y sus reformas Ley Orgánica del Presupuesto.

funcionarios, empleados públicos, organismos instituciones y en general hacia todo aquel que maneje, use, administre o disponga de recursos del Estado de Guatemala”

2.3 Análisis del Marco Institucional.

Para dar cumplimiento a las funciones que le competen al Segundo Registro de la propiedad definidas en la normativa arriba descrita, el Segundo Registro de la Propiedad cuenta con una estructura organizativa que a continuación se describe el organigrama ejecutivo.

Dicha estructura está integrada de manera general por dos grandes áreas de trabajo, Registrador Titular, Registrador Sustituto y secretaria general las cuales tienen a su cargo a Coordinaciones, directores y Unidades de trabajo, mismas que tienen definidas funciones, responsabilidades niveles coordinación y jerarquía con el propósito de garantizar los objetivos y resultados institucionales.

2.4 Estructura Organizativa y puestos de confianza

Ejecutivo

a) Registrador Titular

- Asistentes del Registrador Titular
- Secretaria General de Despacho

Registrador Sustituto

- Asistente del Registrador sustituto

Secretaria General

- Secretarios Adjuntos de secretaria general y asistentes

Coordinador de Registradores Auxiliares

- Registradores Auxiliares

Directores:

- Director, Director II, Coordinador y subcoordinador de Gestión Institucional y Recursos Humanos:
- Director y Director II de Auditoría Interna
- Director, Director II, Coordinador y subcoordinador del Departamento de Asesoría Jurídica.
- Director y Director II de la Unidad de Administración Financiera, UDAF
- Director de Informática.
- Director de Riesgo.

b) Personal Administrativo y Operativo Permanente, no de confianza

- Oficiales administrativos, oficiales de apoyo, auxiliares y auxiliares de apoyo con carrera registral

- Oficiales del flujo registral, oficiales de apoyo y auxiliares del flujo registral con carrera registral
- Oficiales Operadores, Oficiales Certificadores con carrera registral
- Personal de mantenimiento con carrera registral.

2.5 Funciones del Segundo Registro de la Propiedad.

En el Registro se inscribirán.

1o.- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2o.- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

3o.- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;

4o.- Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

5o.- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

6o.- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

7o.- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;

8o.- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

9o.- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;

10.- Derogado.

11.- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; y

12.- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.

13. Los edificios que se constituyan en predio ajeo con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas.

14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

15. expedición de certificaciones, testamentos, informe de testamentos”.⁹

2.6 Mandatos y otras leyes con las cuales se tiene relación.

El Segundo Registro de la Propiedad se auxilia para cumplir sus funciones con leyes accesorias descritas anteriormente en el marco legal.

Análisis de mandatos legales		
Nombre de la institución: SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
a	b	c
Nombre de la norma, número y año	Atribuciones que le asigna la norma	Población a atender
Constitución Política de la República de Guatemala	La Constitución Política de la República de Guatemala, a la luz de los artículos: 230.se crea los Registros de la Propiedad, en el cual establece que cada departamentos deberá contar con su propio registro. El artículo, 2 Deberes del Estado, el Estado delega a través de las instituciones velar por la seguridad y el Segundo registro de la propiedad no es ajeno a este mandato por ende es una función principal del registro brindando seguridad y certeza jurídica por medio de la inscripción adecuada y la protección y resguardo de los bienes muebles e inmuebles como un derecho inherente a la propiedad privada que establece el artículo 39 del mismo cuerpo normativo. Así mismo todos sus actos administrativos son públicos según lo establecido en el artículo 30 Publicidad de los Actos Administrativos. Es por ello que el Segundo Registro de la Propiedad hace público todos sus actos para transparentar su actuar.	El Segundo Registro de la Propiedad atiende a todo el territorio guatemalteco específicamente a la región VI y VII de Guatemala. Acuerdo gubernativo de 19 de junio de 1877

⁹ Código Civil Decreto ley 106

Decreto Ley 106, Código Civil guatemalteco, libro IV	La normativa del Código civil Guatemalteco del libro IV, establece el objeto del registro, y las funciones que deberá realizar, las cuales son las siguientes: 1o.- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2o.- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 3o.- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4o.- Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 5o.- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; 6o.- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año; 7o.- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8o.- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9o.- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10.- Derogado. 11.- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; y 12.- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes. 13. Los edificios que se constituyan en predio ajeo con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas. 14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación. 15. expedición de certificaciones, testamentos, informe de testamentos.	El Segundo Registro de la Propiedad atiende a todo el territorio guatemalteco específicamente a la región VI y VII de Guatemala. Acuerdo gubernativo de 19 de junio de 1877
Acuerdo Gubernativo No. 30-2005 Reglamento de los Registros de la Propiedad, y sus reformas	Para reordenar el funcionamiento de los Registros de la Propiedad se hace necesaria la emisión de un nuevo reglamento que desarrolle el contenido del Libro IV del Código Civil y que contenga, además, disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología. Es conveniente crear una Comisión Nacional Registral para coadyugar a obtener una óptima administración de los Registros de la Propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica	El Segundo Registro de la Propiedad atiende a todo el territorio guatemalteco específicamente a la región VI y VII de Guatemala. Acuerdo gubernativo de 19 de junio de 1877
Acuerdo Gubernativo No. 325-2005	Tiene a su cargo la función de garantizar a la población la seguridad y certeza jurídica y la publicidad de los derechos reales sobre los bienes que, conforme a la ley, deben inscribirse. Es necesario y conveniente que los Registros de la Propiedad cuenten con ingresos razonables y suficientes para su funcionamiento, continua modernización y desarrollo y Que para hacer efectivos tales propósitos, es necesario aprobar un arancel que cubra las necesidades actuales, los requerimientos de inscripción de la regularización catastral, los programas de corto y mediano plazo de los Registros de la Propiedad y que regule de manera sencilla, precisa y no discrecional, el cobro de los servicios que la Institución presta a los usuarios	El Segundo Registro de la Propiedad atiende a todo el territorio guatemalteco específicamente a la región VI y VII de Guatemala. Acuerdo gubernativo de 19 de junio de 1877
Decreto 314 Código de Notariado	El Segundo Registro de la propiedad, tiene dentro de sus funciones las inscripciones de los contratos que el Notario le presente para su inscripción para que se establezca la titularidad del dominio, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos por la ley y reglamentos internos en los registros	Región IV y Región VII del país de Guatemala
Decreto 17-73 Código Penal de Guatemala	Código Penal de Guatemala, título VIII, Capítulo II de la Falsificación de los documentos. La falsificación de documentos es un delito y se encuentra normado en nuestro código penal. El Segundo Registro de la Propiedad deberá por medio de sus controles internos la verificación de firmas falsa, el control de los notarios que han fallecidos para que no utilicen el nombre, sello y el protocolo de dichos notarios para la falsificación de los contratos.	Región VI y región VII del país de Guatemala

Ley Orgánica del Presupuesto, artículo 3 y 4; artículos 8, 30 y 42 del Decreto 101-97 y sus reformas; Acuerdo Gubernativo 540-2013 Reglamento de la Ley Orgánica del Presupuesto	Es una normativa que obliga a todas las entidades estatales como públicas a implementar sistemas de transparencia en la ejecución de los fondos públicos, así como los procesos y contrales establecidos en el Reglamento de la Ley orgánica del Presupuesto.	Población de Guatemala
Decreto No. 57-2008 Ley de Acceso a la Información Pública	El Segundo Registro de la Propiedad, deberá de hacer público todos sus actos y brindar la información que todo ciudadano así lo requiera por medio de los procesos establecidos en la normativa.	Población de Guatemala
Decreto 111-96 Arancel de Abogados, Arbitrios, Procuradores, mandatos Judiciales, Expertos, Inventores y Depositarios	La principal función se refiere al cobro de los honorarios justo que deberán cobrar los abogados, mandatarios, procuradores, notarios a sus patrocinados o aquellas personas que requieren de sus servicios. Esto tiene relación con el Segundo Registro de la Propiedad por el cobro de honorarios en los instrumentos públicos o títulos de propiedad de bienes muebles e inmuebles.	Población de Guatemala
Decreto Gubernativo 2569 Requisitos de Planos	Esta normativa tiene como fin la celeridad en la inscripción de fincas rústicas en los registros de la propiedad, sustituyendo la obligatoriedad de presentar los planos de las mismas como requisito para su inscripción. Actualmente estos requisitos se encuentran en el código de notariado	Población de Guatemala
Decreto 33-2000 Requisitos de Planos	Esta normativa indica en qué casos se exceptúa presentar planos firmados y sellados por profesional colegiado activo para la inscripción de bienes inmuebles de terrenos rústicos al Segundo Registro de la Propiedad, los requisitos que deberán cumplir	Población de Guatemala
Decreto G-2005 Ley del Registro de Información Catastral	Esta normativa provee a los Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto	Población de Guatemala
Decreto Ley 141-85 Titulación de Bienes del Estado	Esta normativa tiene relación con los Registros de la Propiedad, toda vez que para registrar un inmueble que únicamente cuente con derechos de posesión es necesario que se inscriba y llene lo requisitos establecidos en el presente decreto. Proceso de titulación supletoria, caso contrario no podrá inscribirse en los registros de la Propiedad	Población de Guatemala
Decreto ley 125-83 rectificación de áreas de Bienes Inmuebles	La función del Segundo Registro de la Propiedad con este decreto es que por diversas causas existen bienes inmuebles que están inscritos con medidas mayores a las que establecen inscritas en el segundo Registro de la Propiedad y se hace necesario corregir dichas discrepancias para no perjudicar a terceros.	Población de Guatemala
Decreto Gubernativo 2476 Requisitos de Planos	La función Principal del Segundo Registro de la Propiedad para garantizar en forma más eficiente la propiedad, conviene que, además de los datos relativos a extensión y colindancias, los bienes raíces que son objeto de inscripción se identifiquen por medio de plano topográfico	Población de Guatemala
Decreto 93-2000 Ley de Aviación Civil, limitaciones a la procuraduría Privada	La función Primordial del Segundo Registro de la Propiedad con esta normativa es que las aeronaves tienen la naturaleza jurídica de bien inmueble y los motores de las aeronaves son bienes muebles registrables, por ende, son susceptibles de inscripción en el Segundo Registro de la Propiedad.	Población de Guatemala
Decreto 62-97 Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados	Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar. Esto con el fin de que sus propiedades no seas susceptibles de movimiento alguno y el Segundo Registro de la Propiedad tiene que dar cumplimiento a lo solicitado por el propietario de un bien inmueble	Población de Guatemala

Decreto 51-2007 Ley de Garantías Mobiliarias	La principal función del Segundo Registro de la Propiedad son las anotaciones deberán asentarse en los libros, la garantía mobiliaria que se constituya sobre cosechas; la garantía mobiliaria sobre bienes muebles que pasan a ser parte de un inmueble por incorporación y, consecuentemente adquieren tal calidad; la unidad económica. También deberá anotarse toda modificación, cancelación o ejecución que afecte los mismos. Estas anotaciones podrán hacerse en forma electrónica	Población de Guatemala
Decreto 13-18 Ley de la Propiedad Horizontalmente dividida	El régimen de la propiedad horizontalmente dividida se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la forma y condiciones que señala esta ley	Población de Guatemala
Decreto 14-27 Ley de Reclamamientos Urbanos	La principal función del Segundo Registro de la Propiedad con esta normativa es la realización de una certificación de fecha reciente expedida por el Registro General de la Propiedad Inmueble correspondiente, haciendo constar la primera y última inscripción de dominio, desmembraciones, gravámenes, anotaciones y limitaciones del inmueble o inmuebles que se pretenda parcelar	Población de Guatemala
Decreto 49-79 Ley de titulación supletoria	La función del Segundo Registro de la Propiedad es la inscripción de la propiedad habiendo cumplido con lo establecido en el artículo 1 del decreto 49 79 Ley de titulación supletoria el cual establece lo siguiente: El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos	Población de Guatemala
Decreto 120-96 Ley de vivienda y Asentamientos Humanos	Contribuir con el Estado en la agilización de inscripción de la vivienda de la ciudadanía	Población de Guatemala
Decreto 1448 Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas	La función principal del Segundo Registro de la Propiedad. Por la inscripción, o cancelación de las hipotecas aseguradas, percibirán sus honorarios solamente con relación al importe del crédito. Sin recargo adicional por razón de que la deuda esta presentada por bonos o cedulas hipotecarias. Para ejercer cualquier acción judicial relacionadas con las hipotecas aseguradas bastara una copia simple legalizadas de las correspondientes escrituras. Artículo 26 Ley del Instituto de fomento de Hipoteca Asegurada.	Población de Guatemala
Decreto 82-84 Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Proindiviso	La función del Segundo Registro de la Propiedad con esta normativa en proceder a la inscripción de una finca nueva, por desmembración de un inmueble Proindiviso, siempre y cuando llene los requisitos establecidos en la presente normativa porque es una de las funciones que su normativa le exige a la institución. DERECHO A SOLICITAR LA DESMEMBRACIÓN: El copropietario de bien inmueble proindiviso inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, que desee localizar y separar su parte alicuota correspondiente, podrá solicitar en la vía voluntaria la desmembración ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento en el cual se encuentre localizada la finca en proindivisión, de conformidad con las normas de la presente ley	Población de Guatemala
Decreto 90-2005 Ley del Registro Nacional de las Personas	Para todo trámite que se realice en el Segundo Registro de la Propiedad se deberá presentar el DPI para constatar la identidad del usuario	Población de Guatemala
Decreto 14-2006, 31-2006, 29-2007, Reformas a la Ley del Registro Nacional de las Personas	El Segundo Registro de la Propiedad deberá aplicar todas las reformas que se realicen para identificar a la persona como requisito indispensable para cada usuario.	Población de Guatemala
Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado	El Segundo Registro respetuosos de las leyes por medio de los Operadores oficiales que operan los títulos de propiedad rezan que cumplan con los requisitos indispensables para su operación y dentro de ellos esta que se cumpla con el pago del impuesto al Valor Agregado IVA por cada venta de bien inmueble.	Población de Guatemala
Acuerdo Gubernativo 424-2006 Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor agregado	La función del Registro en esta normativa es dar cumplimiento a dicho reglamento cuando aplique a los títulos de propiedad en primera venta. También en contratos administrativos y técnicos.	Población de Guatemala

Acuerdo gubernativo Número 6-91, Código Tributario	El Segundo Registro de la Propiedad, respetuoso de las leyes emitidas por Guatemala, aplica esta normativa como agente retenedor del ISR, así como exigir el cumplimiento de facturas en el caso de contratos técnicos, profesionales y de arrendamientos. Así como cumplir con todos los impuestos en donde a la institución le aplica	Población de Guatemala
Acuerdo Gubernativo 122-2016 Reglamento de la Ley de contrataciones del Estado	El Segundo Registro de la Propiedad la función es dar cumplimiento a los procesos y lineamientos establecidos en este reglamento para la contratación de personal, compra de suministros y eventos de licitación	Población de Guatemala
Decreto 48-97 Reglamento de la ley de Minorías	La licencia de explotación se consideran un derecho real de plazo limitado. La licencia es un título, susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.	Población de Guatemala
Decreto 57-92 Ley de Contrataciones del Estado	Las funciones que desarrolla la institución con esta normativa es la transparencia en el gasto público, realizando las contrataciones, compras directas, licitaciones basándose en la normativa de decreto 57-92 Ley de Contrataciones del Estado	Población de Guatemala
Decreto 17-73 Código Penal , Código de comercio	Los títulos inscritos o anotados surten efectos frente a terceros desde la fecha de su presentación al Registro, razón por la cuál es fundamental la inscripción de todo tipo de actos sobre bienes inmuebles para garantizar la certeza de los derechos de propiedad. Los registros de la Propiedad deben realizar la inscripción de los bienes muebles basándose en ley. todo su actuar debe estar regido a la normativa que la rige, de forma transparente e íntegramente	Población de Guatemala
Orientaciones:		
El Análisis de mandatos legales tiene como propósito establecer el “para qué” fue creada la institución, sus atribuciones y quienes son los destinatarios, dado que equivalen a la población a atender con la entrega de productos que presta la institución.		
Columna (a): Describir los mandatos relacionados con la institución. Iniciar con los de mayor nivel como la Constitución Política de la República de Guatemala, tratados y convenios internacionales ratificados por el Estado de Guatemala, leyes emitidas por el Congreso de la República (constitucionales u ordinarias), disposiciones emitidas por el Organismo Ejecutivo o disposiciones reglamentarias (reglamentos internos de la institución). Analizar uno a uno estos cuerpos legales.		
Columna (b): Identificar las funciones y/o áreas de acción institucional que correspondan, en cumplimiento a la norma.		
Columna (c): Indicar la población a la que sirve la institución de acuerdo al mandato legal.		

3. ANÁLISIS DE POLÍTICAS

POLÍTICAS PÚBLICAS: EL análisis de las políticas permitirá con mayor precisión identificar el rol que le corresponde al Segundo Registro de la Propiedad como una institución pública al servicio de la población.

POLÍTICA AGRARIA: “La Política Agraria constituye una de las 11 políticas sectoriales definidas en el plan para activar y adecuar la Política Nacional de Desarrollo Rural Integral (PNDRI) en el marco de la conceptualización de desarrollo rural: inversiones privadas en territorios rurales e impulso de la economía campesina. **La política tiene como sujeto priorizado la economía campesina y, por tanto, a la población en condición de pobreza, pobreza extrema y con altos índices de desnutrición. La mayoría es población rural e indígena (conformada por pueblos indígenas, población campesina, población ladina, mujeres y hombres).** Busca contribuir a que los campesinos en condiciones de infra subsistencia y subsistencia pasen a ser sosteniblemente excedentarios, de tal manera que

se incorporen a los mercados y sea viable la preservación de la cultura propia del modo de vida campesino e indígena y, en general, alcanzar el buen vivir de la población que habita en territorios rurales. **Objetivo general** es transformar la situación agraria de Guatemala, en busca de la democratización del acceso a la tierra y con el fin supremo de la realización del bien común, observando la primacía de la vida humana, la libertad, la justicia, la paz, la integridad, la seguridad y el desarrollo humano integral de las personas. La atención se centra en el sujeto priorizado de la Política Nacional de Desarrollo Rural Integral, en un marco de respeto escrupuloso al marco constitucional vigente. Para el resguardo de los derechos humanos básicos y la disminución de las desigualdades socioeconómicas es necesario lograr el acceso a la tierra, resolver los conflictos agrarios, **obtener la certeza y seguridad jurídica sobre la tierra** y facilitar el acceso a otros activos productivos que incentiven la agricultura familiar para reactivar la economía campesina¹⁰. **El Segundo Registro de la Propiedad aporta varios beneficios a la política Agraria, entre los cuales está la Certeza Jurídica y confianza porque garantiza la protección de los derechos de propiedad de los agricultores y propietarios rurales, brinda seguridad jurídica, atrae inversiones y fomenta el crecimiento económico en el sector agrario. Desarrollo Rural y Económico, La seguridad jurídica que brinda la institución atrae la inversión en el sector agrario y esto fomenta el crecimiento económico en las áreas rurales. Proporciona información pública, lo que puede ayudar a prevenir la corrupción y promueve la transparencia, Así mismo el Segundo Registro de la Propiedad puede registrar áreas de conservación y protección del medio ambiente lo que ayuda a preservar la biodiversidad y promover practicas sostenibles.**

POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO: “La Política Nacional de Desarrollo surge a partir de las necesidades de implementación del Plan Nacional de Desarrollo: K’atun, Nuestra Guatemala 2032. Constituye la política Nacional de Desarrollo a largo plazo, que articula las políticas, planes, programas, proyectos de inversión en el país. Por ello, retoma las prioridades y la noción de gradualidad que consiste en sentar las bases, durante los primeros años, para resolver los aspectos relacionados con las grandes brechas de inequidad, pobreza y pobreza extrema, los retos del bono demográfico, el desarrollo rural integral y la necesidad de un Estado que le da respuesta a los requerimientos del desarrollo. Posteriormente, es preciso garantizar la **sostenibilidad** de las mejoras, ampliándolas durante el siguiente ciclo”¹¹ “La finalidad de esta política que fue aprobada en Punto Resolutivo número 14 del Conadur, de fecha 2 de julio de 2015, establece y da directrices estratégicas para todas las instituciones del Estado, públicas, privadas para orientar sus acciones, de forma que se pueda organizar, coordinar y articular las acciones públicas en

¹⁰<https://plataformacelac.org/politica/276#:~:text=La%20Pol%C3%ADtica%20Agraria%20constituye%20una,impulso%20de%20la%20econom%C3%ADa%20campesina.>
¹¹<http://a4ai.org/wp-content/uploads/2018/04/Politica-Nacional-de-Desarrollo-Katun-2032.pdf>

función de los intereses y prioridades del desarrollo nacional de largo plazo; y a la ciudadanía organizada para su participación activa en el control y seguimiento de las acciones de desarrollo nacional implementadas por el Estado.”¹² **El Segundo Registro de la propiedad contribuirá con esta política brindando seguridad jurídica, la protección y resguardo del patrimonio de los ciudadanos así mismo al crecimiento económico, el simple hecho que se cuenta con un título de propiedad inscrito en el Segundo Registro de la propiedad garantiza al propietario que su bien inmueble no podrá ser sujeto de vulneración alguna por otra persona; le da un valor crediticio superior al bien inmueble en el tráfico inmobiliario. Los bancos del sistema guatemalteco tienden a valorar y brindar más créditos hipotecarios a una propiedad que se encuentre inscrita que a una propiedad que cuente únicamente con derechos posesorios. Por ello la institución contribuye al desarrollo económico del País y al crecimiento de la ciudadanía. Actualmente la institución está desarrollando un programa de capacitaciones dirigidos al usuario para informar y crear una cultura registral a toda la ciudadanía en especial al área rural respecto a la importancia de registrar sus propiedades y los beneficios que esto trae consigo para el crecimiento de las personas.**

LA POLÍTICA GENERAL DE GOBIERNO (PGG) 2024-2028. Define los grandes lineamientos que deben orientar el desarrollo integral del país, tiene como fundamento constitucional, la protección de la persona, la familia. Asimismo, garantizar y proteger la vida, la justicia, la seguridad y la paz en el territorio nacional. En tal sentido, la Política General de Gobierno 2024-2028 establece los ejes estratégicos orientadores de la asignación de recursos para el desarrollo, los cuales son: Hacia una Función Pública Legítima y Eficaz; Desarrollo social; Protección, Asistencia y Seguridad Social; Lucha contra la Desnutrición y Malnutrición; La infraestructura Económica y el Buen Vivir; Avanzando para Disminuir la Brecha Digital con Tecnología e Innovación; Seguridad Democrática en un País para vivir; Cuidado de la Naturaleza; Una ciudadanía sin Fronteras; Contrayendo las Bases para un Nuevo Contrato Social. Las asignaciones van en orden al desarrollo de planes, programas, intervenciones y proyectos en pro del desarrollo de la Nación. La política General de gobierno 2024-2028, se fundamentó en cuatro principios, los cuales son: Descentralización, Garantía de la vida, desarrollo y justicia, Desarrollo integral y Competencia del Ejecutivo.

Las limitantes y desigualdades en el acceso a internet son copiosos. “¹³En el año 2023 el 70 % de los hombres utiliza internet, frente al 65% de las mujeres. También la cantidad de mujeres que esta desconectada en todo el mundo es un 17% mayor que la de hombres según el informe de la UIT. Esta grieta se forma aún más profunda cuando se habla de

¹² Política Nacional de Desarrollo

¹³ <https://www.iberdrota.com/compromiso-social/que-es-brecha-digital>

regiones”. Esta brecha se atribuye al subdesarrollo que trae consigo la discriminación tecnológica y constituye pobreza y exclusión social porque se priva a una parte de la población de herramientas importantes y necesarias para generar riqueza. El Segundo Registro de la Propiedad en cumplimiento a los lineamientos dados por Gobierno central contribuye al Eje: Avance para Disminuir la Brecha Digital con Tecnología e Innovación, siendo una institución pública encargada de registrar, resguardar y mantener la información sobre la propiedad inmobiliaria, juega un papel muy importante en la reducción de la Brecha digital en el país, es por ello que está implementando tecnología innovadora y sistemas de información digitalizados para mejorar la eficiencia en la reducción de tiempos de espera y mejorar la eficiencia en la tramitación de registros y consultas, esto implica mayor transparencia en la información pública sobre la propiedad inmobiliaria y ayuda a prevenir la corrupción, facilita el acceso a los ciudadanos para que puedan realizar trámites de manera remota lo que resulta beneficioso para aquellos que viven en áreas rurales, acercando los servicios a hombres y mujeres en las áreas más lejanas del país de Guatemala. Contribuye de forma indirecta, a la línea estratégica: Propiciar un entorno favorable para la inversión a través de la certeza jurídica. El Segundo Registro de la propiedad garantiza seguridad y certeza jurídica de la propiedad lo que es fundamental para atraer inversiones, esto provoca un clima de confianza en la seguridad de la inversión. Se proporciona información actualizada, precisa y oportuna sobre la propiedad y el uso de la tierra provocando un clima de confianza, el desarrollo de la infraestructura, la inversión extranjera, igualmente resguarda el patrimonio de la población con tecnología vanguardista ante cualquier desastre natural.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE POLÍTICAS PUBLICAS

Análisis de políticas públicas					
Nombre de la institución:		Segundo Registro de la Propiedad			
Instrucciones:					
Identificar las políticas directamente relacionadas o aquellas a donde hay aportes institucionales. Para más información sobre las políticas públicas vigentes del país, verificar el Centro de Acopio de Políticas Públicas (CAPP), de SEGEPLAN. https://ecursos.segeplan.gob.gt/capp/					
	b	c	d	e	f
No.	Nombre de la política pública y año	Población afectada	Modalidades de inclusión institucional	Área responsable de incorporar en el quehacer institucional	Área responsable de verificar la incorporación

1	Política Nacional de Desarrollo. K'tun 2032, agosto de 2014	Revertir las condiciones de vida de grandes sectores de la población, los cuales han visto, durante lapsos prolongados, obstaculizado su ejercicio ciudadano, principalmente como consecuencia de esquemas de diferenciación social, desigualdad y exclusión, sobre todo de los indígenas, las mujeres y de quienes viven en el área rural.	Con acciones, posesos y tecnología vanguardista para acercar los servicios que presta el SRP a los lugares más recónditos donde tiene competencia el SRP	Máximas autoridades y todo el personal del SRP	Máxima autoridad, coordinadores y encargados de unidades.
2	Política Agraria	A la población en condición de pobreza, pobreza extrema y con altos índices de desnutrición	El Segundo Registro de la Propiedad está coordinando la realización de convenio interinstitucionales con el Registro de Información Catastral porque es clave para reducir el grado de incertidumbre actual sobre las condiciones de propiedad, posesión y tenencia de la tierra. .	Máximas autoridades y todo el personal del SRP	Máxima autoridad, coordinadores y encargados de unidades.
3	Política General de Gobierno	Va dirigido a toda la población guatemaltecas en el cual priorizara las acciones que mejorarán la vida de la población y responderá las demandas de cada uno de los guatemaltecos.	Brindando Seguridad y Certeza Jurídica al Derecho Inmobiliario de la población	Máximas autoridades y todo el personal del SRP	Máxima autoridad, coordinadores y encargados de unidades.
Orientaciones:					
Las políticas son “cursos de acción tendentes a la solución de problemas públicos, definidos a partir de la interacción de diversos sujetos sociales, en medio de una situación de complejidad social y de relaciones de poder, que pretenden utilizar de manera eficiente los recursos públicos y tomar decisiones a través de mecanismos democráticos, con la participación de la sociedad”					
Columna (b) agregar el nombre de la política pública y el año de vigencia de la misma.					
Columna (c) identificar la población afectada indicada en la política pública					
Columna (d) indique cómo la institución incluirá la política en su quehacer institucional mediante la revisión de las acciones indicadas en la política pública (Revisar el plan de acción cuando aplique.) Puede ser en los productos, instalaciones, reglas de convivencia, entre otros.					
Columna (e) agregar la unidad y/o dirección responsable de incorporar las acciones a lo interno de la institución.					
Columna (f) agregar el área responsable de verificar la incorporación de las acciones.					
Páginas 14 y 15, Guía para elaboración de planes estratégicos institucionales.					
* Revisar el plan de acción de la política pública, cuando aplique.					

4. VINCULACIÓN INSTITUCIONAL

EL Segundo Registro de la Propiedad no es ajeno a la Política Nacional de Desarrollo, es por ello por lo que su misión, visión, objetivo y ejes estratégicos van orientados al servicio de la población que hace uso de los servicios que presta la institución, garantizando certeza y seguridad jurídica, implementando acciones basados en su mandato legal. “El eje del K’ATUN nuestra Guatemala 2032 **Estado Garante de los Derechos Humanos y conductor**

de desempeño. Este eje debe de garantizar el goce de las libertades individuales y los derechos económicos de forma integral, permitiéndoles una mejor calidad de vida que se traduzca en el respeto a la dignidad humana. Para ello el estado debe fortalecer los espacios ciudadanos, garantizar la igualdad de género, erradicar el racismo y la discriminación y fomentar una cultura de paz. El estado debe ser moderno, fuerte y promotor del desarrollo, un estado democrata, representativo, participativo y legítimo, un estado eficiente y eficaz con funcionarios públicos capaces, comprometidos con la ética y la integridad”¹⁴ **Este eje se vincula a los ejes estratégicos institucionales del Segundo Registro de la Propiedad La certeza jurídica y seguridad registral, Atención y servicio integral al usuario, Administración eficiente de los recursos, Modernización Registral y Fortalecimiento Institucional.** Como se observa la institución en sus cinco ejes tiene como finalidad el fortalecimiento de la institución, la modernización, la transparencia en el gasto público, el actuar de sus colaboradores erradicando toda clase de corrupción y permitiendo la fiscalización por los entes correspondientes, la publicidad de todos sus actos. El Segundo Registro de la Propiedad protege el derecho de las propiedades inmobiliarias, garantizando Seguridad Jurídica, ayudan a prevenir la usurpación de tierras y propiedades, facilita el acceso a la información de forma actualizada, pronto y precisa permitiendo así que los propietarios puedan acceder a la justicia. **Se vincula a la meta, de forma indirecta 7, “En 2032, los mecanismos de gestión Pública se encuentran fortalecidos y se desarrollan en el marco de la eficiencia y eficacia. Al resultado 7.1 En el año 2032 se han consolidado los mecanismos de gestión pública pertinentes para asegurar una alta eficiencia, eficacia y calidad del gasto público, lineamientos c) Promover la transparencia el gasto público y mejorar los mecanismos de rendición de cuentas orientados a la eficiencia y eficacia del gasto público. La entidad se vincula a la Prioridad Nacional de Desarrollo, Fortalecimiento Institucional, Seguridad y Justicia, así como a la Meta Estratégica de Desarrollo MED, “Crear Instituciones Eficaces y transparentes,** es por ello que el Segundo Registro de la Propiedad se ha dado a la tarea de implementar procesos y acciones que van orientados a viabilizar la buena gestión, transparencia, modernización y tecnificación de todo su personal permitiendo la fiscalización y haciendo publico todo su actuar en base a la ley de acceso a la información pública.

Agenda 2030: Objetivos de Desarrollo Sostenible: La Agenda de Desarrollo 2030 es un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad. También tiene por objeto fortalecer la paz universal dentro de un concepto más amplio de la libertad. La aprobación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) representa una oportunidad histórica para unir a los países y las personas de todo el mundo y emprender nuevas vías hacia el futuro. Los ODS están formulados para erradicar la pobreza, promover la prosperidad y el bienestar

¹⁴ Katún

para todos, proteger el medio ambiente y hacer frente al cambio climático a nivel mundial.¹⁵ Esta agenda consta de 17 objetivos de Desarrollo sostenible, y el Segundo Registro de la propiedad se **vincula al ODS 16 Paz, Justicia e Instituciones sólidas, su objetivo es Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas, así mismo se vincula a la meta 16.6 Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas y al indicador 16.6.1 Proporción de la Población que se siente satisfecha con su última experiencia de los servicios públicos.** Es por ello que el Segundo Registro de la Propiedad ha iniciado un proceso de Fortalecimiento institucional en el ámbito de capacitar a todos los colaboradores en las diferentes disciplinas profesionales para el buen desempeño y funcionamiento de la entidad, fortaleciendo la operación registral en la unificación de los Criterios Registrales y la interpretación de la ley para ofrecer los servicios de manera excelente, eficaz y pronta así como al resguardo y custodia del patrimonio de bienes muebles e inmuebles garantizando certeza jurídica registral en beneficio a la población. La aportación que el Segundo Registro de la Propiedad realiza a gobierno central y a la ciudadanía es contribuir a gobierno central y a la población a través del buen desempeño dando cumplimiento a las funciones para lo cual fue creada y que están plasmadas en el decreto 106, libro IV artículos 1124 y 1225, garantizando certeza jurídica y el resguardo de los contratos, fortaleciendo a la institución tecnológicamente y capacitando a sus colaboradores en los diferentes ámbitos laborales en que se desempeñan así como la transparencia en la administración y la ejecución del gasto público, permitiendo el acceso a la información pública a la ciudadanía a la fiscalización financiera, presupuestaria, administrativa, tecnológica y social. Así mismo, es necesario manifestar que contribuye a gobierno central por medio de servicios que no generan honorarios por ser instituciones o entidades del estado tales como Municipalidades, Ministerio Público, juzgados, fondo de Tierra entre otras, estos servicios pueden ser Certificaciones Oficiales, Copia de certificaciones Oficiales, anotaciones, gravámenes, rectificaciones, servidumbre, usufructo o Arrendamiento, por mencionar algunos servicios. Estos servicios suelen ser de forma mensual, aportando grandemente a la población guatemalteca. Es importante destacar que el Segundo Registro de la Propiedad no recibe aportación financiera de Gobierno Central, la institución subsiste con ingresos propios, es una institución autónoma financieramente.

El Segundo Registro de la Propiedad se vincula a la Política General de Gobierno 2024-2028 al eje: Avance para Disminuir la Brecha Digital con Tecnología e Innovación. El Segundo registro de la propiedad está implementando tecnologías innovadoras y sistemas de información digitalizados para llegar a las áreas más lejanas de la población acercando los servicios que presta y facilitando el acceso a la información de las propiedades inmobiliarias, mejorando la eficiencia, aumentando la transparencia y facilitando el acceso,

¹⁵ Agenda ODS 2030

tramites en línea, notificaciones electrónicas, entre otros servicios. Actualmente se encuentra implementando las siguientes aplicaciones: El pago en línea o bancarizar el cobro de honorarios, esto permitirá que se puedan realizar pagos o depósitos en línea, permitiendo a los usuarios desde su oficina o domicilio realizar sus trámites; la firma electrónica avanzada para todos los registradores auxiliares, la cual permitirá hacer la entrega de los documentos vía correo electrónico y que las mismas se puedan validar en nuestro portal de servicios; Plataformas en Línea para brindar todos los servicios en líneas, El fortalecimiento a la ciberseguridad y la protección de datos, esto se refiere a garantizar la seguridad de la información y protección de datos a través de nuevas herramientas de monitoreo, capacitación del personal y contratación de auditorías externas para generar Diagnósticos de seguridad y evaluación de riesgos, implementación de medidas de seguridad (firewalls, cifrado, auditoría) Simulacros de ciberataques y capacitación del personal. Estas mejoras permitirán modernizar gran parte de los servicios. Todas estas mejoras son esencialmente para brindar Seguridad y certeza jurídica y un servicio de calidad al usuario de la población guatemalteca. Se vincula a la línea estratégica: Propiciar un entorno favorable para la inversión a través de la certeza jurídica. **Además se vincula a la Política Agraria:** como ya se describió anteriormente en este documento la política tiene como uno de sus objetivos específicos El objetivo general de la política es transformar la situación agraria de Guatemala, promoviendo la certeza jurídica sobre la propiedad, posesión y tenencia de la tierra, su acceso y la resolución de los conflictos agrarios, para que juntamente con el uso de otros activos productivos, se mejoren las condiciones de vida de la población del área rural y se propicie el desarrollo rural integral, dentro de una sociedad multicultural. Esta sección analiza las orientaciones alrededor de las cuales actuarán los instrumentos de la presente política.¹⁶ Son parte de la institucionalidad agraria: la Secretaría de Asuntos Agrarios, Fondo de Tierras, Registro de Información Catastral, Registro General de la Propiedad, Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado y Consejo Nacional de Áreas Protegidas. A continuación, se describen brevemente las instituciones centrales en el ordenamiento institucional agrario.

Esta política se vincula con el Segundo Registro de la Propiedad de Guatemala: porque es una institución responsable de realizar las actividades registrales relativas a la propiedad de los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos, **garantizando seguridad jurídica**. Su fundamento legal se encuentra contenido en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Su marco jurídico se encuentra en los Acuerdos Gubernativos 30-2005 y 325-2005. Por medio de sus principales funciones los registros de la propiedad buscan resguardar la seguridad jurídica y dar publicidad a lo que en él se encuentra inscrito, garantizando a los notarios, usuarios y la sociedad guatemalteca en general, el respeto al derecho de propiedad. Tiene como principales funciones las de inscribir, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al

¹⁶ Política Agraria

dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, así como anotar los testamentos y dar publicidad a través de certificaciones, informes, consulta electrónica y consulta a distancia. Uno de los ejes estratégicos del segundo Registro de la Propiedad es brindar Certeza y Seguridad jurídica en todos los actos que realiza. Así mismo se vincula a otro eje estratégico del Segundo Registro de la propiedad que es el resguardo de la información, porque a través de este eje se garantiza la seguridad jurídica a la población de que sus bienes reales están siendo resguardados para no sufrir ningún acto de corrupción. El Segundo Registro de la Propiedad queda facultado para innovar progresivamente el actual sistema, adoptando la microfiliación de los documentos, la computarización y teleproceso, de acuerdo con las posibilidades económicas de dicho registro. El artículo constituye el fundamento legal de la modernización del Registro y se apoya en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que preceptúa que el Estado garantiza el ejercicio de la propiedad privada y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos. Se reconoce el papel clave de los Registros de la Propiedad en el marco de la implementación de la Política Agraria, tomando en cuenta que es la institución encargada de la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los predios.

Vinculación Institucional			Resultado Estratégico (RE) 2025-2029			Política General de Gobierno (PGG) 2024-2028		Resultado Institucional			
								Descripción de Resultado	Nivel		
Prioridad Nacional de Desarrollo	Meta Estratégica de Desarrollo	99 metas (16+83)	Descripción	Coordinador o rector	Corresponsable	Ejes Estratégicos	Línea Estratégica		Final	Intermedio	Inmediato
Fortalecimiento Institucional, Seguridad y Justicia	Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles	Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles	N/A	N/A	N/A	Avance para Disminuir la Brecha Digital con Tecnología e Innovación	Facilitar y hacer eficientes los servicios públicos por medio de las herramientas del gobierno electrónico para eliminar procesos innecesarios, así mismo a la línea estratégica, Propiciar un entorno favorable para la inversión a través de la certeza jurídica	Consiste en medir las inscripciones de los bienes inmuebles o muebles por medio de reportes estadísticos de la Unidad de Estadística del Segundo Registro de la Propiedad			
Fortalecimiento Institucional, Seguridad y Justicia	Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles	Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles	N/A	N/A	N/A	Avance para Disminuir la Brecha Digital con Tecnología e Innovación	Facilitar y hacer eficientes los servicios públicos por medio de las herramientas del gobierno electrónico para eliminar procesos innecesarios, así mismo a la línea estratégica, Propiciar un entorno favorable para la inversión a través de la certeza jurídica	Consiste en medir las inscripciones de los bienes inmuebles o muebles por medio de reportes estadísticos de la Unidad de Estadística del Segundo Registro de la Propiedad	Para el 2029, se ha logrado incrementar en un 24.32% las inscripciones de derechos registrales de dominio y derechos posesorios logrando reducir la vulnerabilidad jurídica y económica en los derechos reales de bienes de los ciudadanos de la región Sur Occidente	Al 2027 Se ha incrementado en un 23.96% las inscripciones de derechos registrales de dominio y derechos posesorios aumentando la certeza jurídica de los ciudadanos de la Región Sur Occidente y Noroccidente del país de Guatemala.	Al 2026 Se ha incrementado en un 13.52 % las inscripciones de derechos registrales de dominio y derechos posesorios registrales de los bienes de los ciudadanos de la región Suroccidente y Noroccidente del país de Guatemala
Fortalecimiento Institucional, Seguridad y Justicia	Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles	Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles	N/A	N/A	N/A	Avance para Disminuir la Brecha Digital con Tecnología e Innovación	Facilitar y hacer eficientes los servicios públicos por medio de las herramientas del gobierno electrónico para eliminar procesos innecesarios, así mismo a la línea	Consiste en medir las inscripciones de los bienes inmuebles o muebles por medio de reportes estadísticos de la Unidad de			

							estratégica, Promover un entorno favorable para la inversión a través de la certeza jurídica	Estadística del Segundo Registro de la Propiedad			
Fortalecimiento Institucional, Seguridad y Justicia	Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles	Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles	N/A	N/A	N/A	Avance para Disminuir la Brecha Digital con Tecnología e Innovación	Facilitar y hacer eficientes los servicios públicos por medio de las herramientas del gobierno electrónico para eliminar procesos innecesarios, así mismo a la línea estratégica. Promover un entorno favorable para la inversión a través de la certeza jurídica	Consiste en medir las inscripciones de los bienes inmuebles o muebles por medio de reportes estadísticos de la Unidad de Estadística del Segundo Registro de la Propiedad			

5. ENFOQUE DE PLANIFICACIÓN POR RESULTADOS:

Ante los nuevos desafíos se requiere una institución moderna, con un servicio de calidad a los usuarios brindando certeza jurídica, seguridad registral y fortalecer las capacidades de los colaboradores del Segundo Registro de la Propiedad, es por ello que se centra en la consecución por resultados medibles considerando las metas, objetivos y el seguimiento y evaluación continua de los resultados para ajustar la estrategia y mejorar la eficiencia. Para ello se utilizó la técnica del FODA que permitió el análisis de los factores internos y externos que inciden en la institución para definir bien las estrategias que permitan maximizar las fortalezas, las oportunidades y minimizar la debilidad y las amenazas

5.1 Enfoque transversal de Equidad: El segundo Registro de la Propiedad garantiza a hombres, mujeres, niños y niñas que todos tengan acceso a la información de sus propiedades garantizando certeza jurídica y seguridad de que sus propiedades están siendo resguardadas sin importar raza, religión, género, condición o etnia. Brinda acceso igualitario a todas las personas, que reciban un trato igualitario sin ninguna discriminación y marginación. Para ello el equipo de trabajo se encuentra capacitando a todo el personal para brindar un servicio de calidad confiable y certero.

5.2 Enfoque Transversal de Gestión de Riesgos y Cambio Climático:

El Segundo Registro de la Propiedad está expuesto a varios riesgos de infraestructura tecnológica que pueden afectar su funcionamiento y seguridad especialmente en la operación registral. Entre ellos: ¹⁷**Riesgos de Hardware**, los cuales pueden ser : **fallas en los servidores** que almacenan los registros de la propiedad; **fallas en los dispositivos** de almacenamiento o que no estén disponibles, 3. **fallas en la red**, el riesgo de que la red que conecta los registros de la propiedad falle o no esté disponible, Así también los **riesgos de software**, los cuales pueden ser **riesgo que el software que gestiona** los registros de la

17 Contrato entre SRP y GBM de Guatemala

propiedad contenga errores o vulnerabilidades, Riesgos de vulnerabilidad de seguridad, riesgos de incompatibilidad con otro sistemas. Así también está expuesto a los **Riesgos de Seguridad**, Ataques cibernéticos, malware, pérdida de datos, También está expuesto a los riesgos de Escalabilidad ejemplo, crecimiento no planificado, limitaciones de capacidad, **Así mismo los riesgos de mantenimiento**, dentro de los cuales podemos mencionar, Falta de actualizaciones, falta de soporte técnico, entre otros. Para prevenir y mitigar los riesgos antes mencionados la actual autoridad del Segundo Registro de la Propiedad ha tomado las siguientes medidas: Mejorar la seguridad de los dispositivos, usando contraseñas seguras, actualización de antivirus, y descargar aplicaciones solo de sitios recomendables. Implementación de políticas de seguridad, que establezcan políticas de negación predeterminada y listas de acceso permitido, hacer copias de seguridad en soportes diferentes, con copias almacenadas fuera de las instalaciones, como Miami, Europa; La migración de datos con recursos de calidad, cumplir con estándares legales, es decir que este plasmado en leyes aplicables, así mismo está realizando evaluaciones de seguridad de la infraestructura tecnológica entre otros. Aunado a ello la institución cuenta con un contrato con la empresa GBM de Guatemala denominado: “SERVICIO DE SOSTENIBILIDAD, MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y SEGURIDAD A LAS APLICACIONES Y SISTEMAS DE OPERACIONES, DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, El cual tiene como objeto: a) Brindar sostenibilidad, mantenimiento, mejoramiento y seguridad a toda la infraestructura tecnológica del sistema de operación registral existente; Garantizar la integridad, disponibilidad, continuidad y seguridad de la información de la operación registral c) Otorgar la renovación y/o suscripción de nuevas licencias de software, de la actual infraestructura tecnológica registral, para garantizar el soporte durante todo el periodo de la contratación, d) Mantener en optima condiciones la infraestructura de la Plataforma Tecnológica. e) Proveer continuidad, mantenimiento, seguridad y general nuevas funcionalidades a las aplicaciones y servicios de la operación registral. Mantener actualizados los manuales técnicos y de usuarios de los módulos, aplicaciones y servicios de la operación registral, f) Mantener una estructura organizacional por medio de una mesa de ayuda que permita la atención de incidentes de la infraestructura tecnológica que da soporte a la operación registral, de acuerdo a los niveles de servicio definidos en el presente documento. g) Brindar todo el apoyo, información y colaboración para el cumplimiento de cualquier convenio interinstitucional firmado entre el segundo registro de la propiedad, y cualquier institución externa, así como cualquier requerimiento del Segundo Registro de la propiedad a través de Secretaria General o la dirección de informática” entre otros.

5.3 En referencia a los riesgos a los que puede estar expuesta la infraestructura física del edificio del SRP están los riesgos naturales, entre ellos los terremotos, inundaciones e incendios. Para tratar de mitigarlos la institución implementara los estudios correspondientes como, estudios de riesgos sísmicos, estudios de riesgos de inundaciones y estudios de riesgos de incendios. Así mismo implementara, el Sistema Básico de Extintores para ambientes especiales del Segundo Registro de la Propiedad, proyecto que contempla la adquisición de extintores con un agente extintor limpio que no daña equipos electrónicos, documentos de papel y obras de arte, además contempla la capacitación del personal que labora en ambientes especiales sobre las normas NFPA 600 Y NFPA 10. Estudio estructural de ingeniería forense y de análisis estructural de la situación actual del edificio del Segundo Registro de la Propiedad. Proyecto que tiene como objetivo determinar la habitabilidad del edificio y definir la intervención técnica para mantenimiento o intervención de la estructura del edificio. Mantenimiento y reparación de las elevaciones del edificio del Segundo Registro de la Propiedad. Proyecto que pretende dar solución al desprendimiento de los elementos decorativos (fachaletas de barro) que revisten las elevaciones del edificio. Existen riesgos laborales de tipo locativos, que los proyectos propuestos pretenden mitigar o eliminar.

5.4 Respecto a los riesgos de cambios climáticos, el edificio puede estar expuesto a cambio climáticos que afecten su estructura o funcionamiento y para ello se han tomado las medidas correspondientes como estudios de impacto climático para que la estructura física pueda adaptarse a dichos cambios. Respecto a los Riesgos administrativos, presupuestarios y Financieros; las normas generales de Control interno emitidas por la Contraloría General de Cuentas se enfocan a los lineamientos y directrices que deben adoptar las entidades públicas para contar con un sistema de control interno, el buen manejo y la transparencia en el gasto público. La reducción de riesgos de fraude, corrupción y errores en la gestión de los recursos. El Segundo Registro de la Propiedad, adopto estos lineamientos y para ello se creó la Unidad de Riesgo, contando con personal expertos y con experiencia para identificar, prevenir y mitigar cualquier tipo de riesgo administrativo y financiero, así como en procesos y procedimientos.

Vinculación con los enfoques de la planificación				
Nombre de la institución:		Segundo Registro de la Propiedad		
Instrucciones:		En la primera columna de la tabla se encuentran los enfoques de la planificación. Identificar y detallar las acciones de acuerdo al enfoque y como esto se operativita dentro del quehacer institucional (modalidad de inclusión), área responsable de incluir las acciones y área responsable de la verificación. Consultar la sección 3.1.4 y el anexo 6 de la Guía PEI.		
No.	Enfoques	Modalidades de inclusión Institucional	Área responsable de incorporar en el quehacer institucional	Área responsable de verificar la incorporación
1	Gestión por Resultados	Ante los nuevos desafíos se requiere una institución moderna, con un servicio de calidad a los usuarios brindando certeza jurídica, seguridad registral y fortalecer las capacidades de los colaboradores del Segundo Registro de la Propiedad, es por ello que se centra en la consecución por resultados medibles considerando las metas, objetivos y el seguimiento y evaluación continua de los resultados para ajustar la estrategia y mejorar la eficiencia. Para ello se utilizó la técnica del FODA que permitió el análisis de los factores internos y externos que inciden en la institución para definir bien las estrategias que permitan maximizar las fortalezas, las oportunidades y minimizar la debilidad y las amenazas	Todas las áreas técnicas (Coordinadores, subcoordinadores, y Director de riesgo	Máxima autoridad y el equipo de trabajo
2	Equidad	Asegurar que todos los usuarios y población en general que hace uso de los servicios del Segundo Registro de la Propiedad reciban un trato justo, sin importar clase social, etnia, creencia, justicia, reconocimiento de la diversidad y eliminación de cualquier actitud o acción discriminatoria.	Todas las áreas técnicas (Coordinadores, subcoordinadores, y Director de riesgo	Máxima autoridad y el equipo de trabajo
3	Cambio climático	La importancia de la adaptación al cambio climático, sobre todo en los países en procesos de desarrollo es muy importante, es por ello que el Segundo Registro de la Propiedad realiza las acciones a nivel interno a través de capacitaciones a todos sus trabajadores sobre el cambio climático y su adaptabilidad, la siembra de árboles, el reciclaje de los desechos entre otros.	Todas las áreas técnicas (Coordinadores, subcoordinadores, y Director de riesgo	Máxima autoridad y el equipo del trabajo
Orientaciones:				
Presentar el análisis en el documento		narrativo PEI.		
El enfoque de Gestión por Resultados se aplica al desarrollar los modelos, GpR.				

6. IDENTIFICACIÓN, ANÁLISIS Y PRIORIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y MODELOS DE CAUSALIDAD.

6.1 Diagnostico Institucional:

En el presente diagnostico institucional, se utilizó el método que está establecido en la “Guía Conceptual de Planificación y Presupuesto por Resultados para el Sector Público de Guatemala. Gestión por resultados” (Minfin-SEGEPLAN, 2013).

El mandato legal que rige al Segundo Registro de la Propiedad Decreto Ley 107 libro IV, establece que tiene por objeto principal la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Sus documentos, libros y actuaciones son públicos. Es una institución pública muy importante porque garantiza seguridad jurídica a los actos que en él se registran. La seguridad jurídica es una necesidad fundamental para la vida y el desempeño adecuado de los ciudadanos, además de ser un principio constitucional de tutela del estado a favor de todos los habitantes y a través del Segundo Registro de la Propiedad se protege la seguridad

jurídica, así mismo el Estado faculta la función de dejar constancia válida de hechos y actos de trascendencia jurídica, a los que reviste de credibilidad mediante la fe pública registral. Los derechos de propiedad respecto de bienes muebles e inmuebles identificables se aseguran mediante la inscripción del título de propiedad y del título de poseedor registral en el caso de la titulación supletoria del inmueble jurídicamente válido. Cuando un bien está registrado permite saber quién es el propietario y los derechos y cargas que recaen sobre cada propiedad. Su objetivo es dar seguridad a las operaciones que se realizan en el mercado inmobiliario, ya que al estar registradas se da como cierto lo que dice el Registro. La inscripción de los muebles e inmuebles en el Registro es voluntaria, no obstante, al inscribirlos se obtiene mayor seguridad jurídica en las operaciones. Estas inscripciones se caracterizan porque no tienen temporalidad de duración, lo que significa que no hay necesidad de cambiarlas o renovarla. La información del Registro es pública, sin embargo solo se facilita a quien tiene interés legítimo en saber la situación de un bien concreto y es el registrador quien debe decidirlo, esta información se solicita a través de una certificación, que contiene la descripción de la finca o del bien, la titularidad y las cargas si las tiene, Al inscribir los bienes en el Registro de la propiedad se reconoce la titularidad de dominio de un bien y el derecho de posesión registral de los inmuebles en el caso de una titulación supletoria y, por tanto, al ser los propietarios del bien se pueden vender o hipotecarla. Por el contrario, cuando se compra el bien y no se inscribe en el Registro será más difícil venderla porque no hay certeza ni seguridad jurídica sobre quién es el propietario. En el caso de la hipoteca es obligada su inscripción en el Registro de la propiedad para que sea válida. Si el bien que se quiere hipotecar no estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad, no se puede constituir una hipoteca sobre la misma. La legislación guatemalteca establece diferentes formas de Posesión de las tierras estas pueden darse individual, colectiva, comunal, municipal o nacional, esto ha provocado problemas para el país, porque algunas se obtienen de hecho y otras se encuentran establecidas en normativas especiales, ejemplo: la Ley del Instituto Nacional de Transformación Agraria - INTA-, la Ley de Adjudicación de Tierras en el Petén, tierras entregadas por el BANVI, el Fondo de Tierras, también se obtiene las tierras por medio del proceso de titulación supletoria regulado en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala. En Guatemala un elevado porcentaje de los bienes inmuebles carecen de un título que legitime la propiedad a su poseedor es decir que carece de un título de posesión registral porque aún no se ha realizado el proceso de Titulación supletoria que es una forma de adquirir la propiedad. Este procedimiento se encuentra establecido en la Ley de titulación supletoria.

Por tanto, en base a lo anteriormente argumentado, la mesa técnica durante los aportes dentro de la misma llego a inferir que el Segundo Registro de la Propiedad ha cumplido con la mayoría de sus funciones inherentes al Segundo Registro de la Propiedad, esto quiere decir que cumple a cabalidad con las anotaciones y cancelaciones de todas aquellas

acciones relativas al dominio, no obstante a ello dentro de la inscripción existe el problema diagnosticado, siendo este, el Registro no tiene poder coercitivo para causar obligatoriedad a toda la población para que esta llegue a inscribir todos aquellos derechos de dominio que aún no se encuentran inscritos dentro del Registro de la propiedad, dicho problema que suscita dentro de las actividades legales fundamentales del Segundo Registro de la propiedad, esta demás decir que esta representa únicamente menos del veintitrés por ciento (23%) de la de las operaciones registrales realizadas por parte del Segundo Registro de la Propiedad.

Es por ello que el problema esencial radica en una circunstancia que el Segundo Registro de la Propiedad no puede controlar de manera directa. Por lo anteriormente descrito el Segundo Registro de la propiedad se ha procurado concientizar a la ciudadanía a efecto inscriba sus bienes en el registro con el fin de garantizarle certeza y seguridad jurídica y al mismo tiempo agregarle un valor económico de acorde al mercado inmobiliario de bienes muebles e inmuebles, así como evitar ventas fraudulentas, diferentes propietarios de un mismo bien entre otros.

6.2 Priorización Del Problema O Condición De Interés

Este análisis permitió establecer la problemática o condiciones de interés del Segundo Registro de la Propiedad, así como los principales factores causales que la originan y los efectos que se derivan de las mismas.

La priorización del problema o condición de interés fue participativo y practico, la metodología del estudio se basó en el método analítico que permitió realizar un examen profundo al mandato legal que rige a la institución; la técnica empleada para el levantamiento de información fue la opinión de expertos en derecho notarial y derecho registral, dicho análisis de priorización de problemáticas permitió identificar diferentes causas, directas e indirectas que impactan al ciudadano al no registrar sus bienes llegándose a concretizar las siguientes: Carencia de Seguridad y certeza jurídica en los bienes no registrales, Desconocimiento del ciudadano con respecto a la importancia y valor que genera el registro de los derechos reales, Limitado registro de los bienes, Incertidumbre de la legitimidad en cuanto al poseedor del bien, Limitada cultural Registral y Procesos judiciales administrativos complejos, tardíos y onerosos.

En cuanto a la carencia de seguridad y certeza jurídica en los bienes no registrados se manifiesta que la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad no es obligatoria no obstante es recomendable. La limitada regularización e inscripción de los bienes inmuebles, es decir la informalización jurídica de la posesión, el reconocimiento de los derechos de propiedad carece de certeza y seguridad jurídica. Con referencia a las

implicancias jurídicas sociales, Livia señala: la informalidad por la no inscripción de los inmuebles, por costos elevados de inscripción, las propiedades se quedarían a expensas de sufrir una posesión precaria, usurpación o falta de cumplimiento en los pagos de bienes arrendados. Se desnaturaliza el derecho fundamental de los propietarios, cuando inquilinos pretenden mantener su posesión indebida en la vía judicial. Se desnaturaliza el derecho de propiedad por los altos costos y requisitos, costos de transacción y asesoramiento, que hace que no registren sus propiedades.

En la legislación guatemalteca Decreto 49-79 se encuentra establecido el procedimiento de la titulación supletoria, no obstante, la falta de compromiso de algunas instituciones que tienen a su cargo promover la regularización de las tierras ha provocado que se limite dichas inscripciones en los registros de la propiedad de inmuebles. Cuando un bien inmueble y mueble no se registra carece de certeza y seguridad jurídica, el aspecto “más delicado” en la transmisión de un inmueble no registrado es “demostrar efectivamente la propiedad del bien por parte de la persona que pretende venderlo y dice ser el propietario”. Si una finca no está inscrita “difícilmente se podrá verificar la ausencia de cargas desde el legado del comprador”, añadiendo el riesgo de tener que asumirlas como propietario actual en el momento en que las reclame el posible acreedor. Otro aspecto muy importante es la Imposibilidad de acceder a un préstamo hipotecario, para que una hipoteca quede válidamente constituida, su escritura ha de ser inscrita en el Registro de la Propiedad. “En este sentido, Hernández Román afirma que, “si la finca a hipotecar no está inscrita, no puede constituirse válidamente hipoteca sobre la misma”. Un motivo por el que si el presumible dueño acude al banco a solicitar un préstamo hipotecario ofreciendo como garantía una finca que no está inscrita en el Registro de la Propiedad “podemos estar seguros de que no se va a conceder”. Esta denegación de créditos por parte de entidades financieras repercute en la economía del ciudadano para que pueda desarrollarse. En Guatemala las condiciones para la existencia de un mercado de tierras formal y transparente son relativamente adversas. Se acepta el principio de propiedad privada y la libertad para hacer contrato, pero hay limitaciones institucionales relacionadas con la seguridad jurídica, las deficiencias del registro catastral y las frecuentes modificaciones en la política económica y fiscal, todo esto influye en el limitado registro de bienes inmuebles. Otra limitante que se analizó es la poca cultura registral que los ciudadanos tienen para registrar una propiedad, factores como las creencias, costumbres, ideas, reglas son determinantes en una comunidad pues son trasladadas de generaciones a generaciones y la posesión de las tierras no es ajena a estas costumbres porque para ellos es suficiente que medie un escrito o una escritura pública para realizar un traslado, una venta incluso una hipoteca con miembros de su misma comunidad sin la necesidad de inscribirlos en el registro, muchas veces la falta de conocimiento sobre la importancia de inscribir sus bienes, de la certeza y seguridad que brinda la inscripción el registrarlas y el valor económico que

aumentaran sus propiedades en el mercado inmobiliario al ser registradas esta falta de conocimiento hace que no se tenga el interés en inscribir sus propiedades y se continúe con los derechos posesorios. “La TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADA AUTORA: Sonia Cerón Ventura ASESOR: Dr. Oscar Melanio Dávila Rojas LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: Derecho Civil LIMA-PERÚ 2017 define: “La Cultura registral, se define como el conocimiento del acto y procedimientos registrales que se registran cuando se adquiere una propiedad o se desee realizar una transferencia, registrando el acto, son actitudes y comportamientos sobre los actos registrales que permiten al propietario o ejercer sus derechos de propiedad, **(Gil, 2012, p.1)**. El vínculo fundamental del uso de la propiedad es la cultura registral; considerando a la cultura registral como el conjunto de costumbres, hábitos culturales, valores, creencia, convicción y conocimientos que son parte de la vida en común de las personas respecto al conjunto de transacciones y utilidad de las propiedades como ventas, garantías de préstamo, declaratoria de herederos y anticipo de legitima, (Friofrío, Calderón, Zolezzi, 2001, p.29).

Cuando nos referimos a desconocimiento de ciudadano con respecto a la importancia y valor que genera el registro de los derechos reales es algo evidente que al conocer la cultura Guatemalteca se puede concluir que en la República de Guatemala la realidad a presentar es que gran sector de la población no tiene una cultura registral, de hecho se puede apreciar que no solamente es una causa en Guatemala sino en gran parte de Latinoamérica, Sonia Cerón Ventura manifiesta que Cerón (2017) “Es necesario promocionar, incentivar y difundir una cultura registral brindar Información del tráfico inmobiliario esto facilita el acceso y contribuye a la ciudadanía para que sean sociedades progresistas y desarrolladas” (P.25). Siendo esto una de las causas por las cuales puede afectar la labor de certeza que tiene el Segundo Registro de la Propiedad.

Aunado a que otra de la causa muy importante por el cual muchas personas aún no inscriben sus bienes inmuebles sobre todo a aquellas personas de escasos recursos. El claro ejemplo de este problema lo encontramos en el proceso de titulación supletoria, dicho proceso prácticamente consiste en poder inscribir un bien inmueble cuando se posea la posesión legítima, continua, de buena fe y a nombre propio, según lo establece el artículo 620 del código civil y la ley de titulación supletoria, dicho trámite se lleva a cabo por medio de la vía de la jurisdicción voluntaria ante el Juez de Primera Instancia Civil del Departamento donde se encuentra el inmueble, como bien se sabe ante dicho proceso se requiere el auxilio dirección y asesoría de un abogado para poder lograr accionar o poner en movimiento el órgano jurisdiccional correspondiente para que sean iniciadas las diligencias de titulación supletoria, este es el primer punto de esta causa, ante la falta de capacidad económica para reconocer honorarios a un profesional del derecho la mayoría de la población se abstiene a ejercer su derecho de inscripción toda vez que el pago

justificado de honorarios y demás costas judiciales suele ser oneroso en especial en lugares del país en donde solo se ha ejercido la posesión de los inmuebles durante años. Como segundo punto de este problema está el retardo judicial que existe en la realización de los procesos de titulación supletoria, como primer axioma el tiempo de la posesión la ley de titulación supletoria establece que tiene que existir un tiempo de diez años de posesión para que el particular pueda empezar a titular, a este término puede existir una excepción el artículo 618 del Código Civil reza lo siguiente “La posesión continua de derecho en la persona del sucesor. El poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, como tal que ambas posesiones tengan requisitos legales” Es decir que en un traslado de derechos posesorios es necesario hacer el cómputo del poseedor anterior al tiempo que la ejerce el poseedor actual si esta llega a los diez años es momento de titular, este extremo es beneficioso en términos de tiempo para el particular no obstante si aun contando la posesión anterior no llega al tiempo estimado tendrá que esperar, en ese mismo orden de ideas después de agotada las diligencias de titulación supletoria se tiene una espera del término de diez años esto con el fin de existir oposición por parte de alguien que considere tener un mejor derecho, dicha estimación legal considero que va de la mano con el principio de seguridad jurídica pero en ocasiones en detrimento de una celeridad procesal. Como último punto de este problema se puede establecer que se encuentra lo complejo de dicho trámite pues cabe destacar que dentro de las diligencias de titulación supletoria existen etapas administrativas los dictámenes favorables por parte de las instituciones que intervienen en dicho proceso y mediciones por parte de la municipalidad, cabe destacar que ante la complejidad del asunto y sumándole el retardo procesal la mayoría de personas desisten ante la inscripción, siendo la mezcla retardo, complejidad y costo uno de los factores que influyen en la población para no inscribir derechos relativos al dominio en el registro de la propiedad.

Entonces, ¿Cómo se ha determinado que la mayor parte de bienes inmuebles en Guatemala no ha sido inscrita? Muy fácil en el año 2005 específicamente el 17 de mayo el Centro de Investigaciones Económicas Nacionales concluyo lo siguiente:

CENTRO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS NACIONALES (2005) Si bien el Registro General de la Propiedad es la institución donde se inscriben los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles de los guatemaltecos, éste no es accesible para todos los guatemaltecos, especialmente porque sólo se inscriben en él los actos que se documentan en escritura pública (ante notario). Un alto porcentaje de los bienes inmuebles del país carecen de un Título que legitime la propiedad a su tenedor. La posesión informal (que carece de un título supletorio) es una forma de tenencia de la tierra que se formaliza a través del procedimiento de titulación supletoria.

El procedimiento establecido en esta ley en vez de facilitar la obtención de un título de posesión viene a constituir un obstáculo, ya que cuenta con normas difíciles de aplicar y desincentiva la iniciación del trámite. Veamos: Artículo 4. Según el artículo 3, inciso a), no se pueden titular bienes inmuebles mayores de 45.125 Ha. (una caballería). Lo de "inmuebles" aquí está de sobra: primero, porque esta ley sólo se refiere a la titulación supletoria de bienes inmuebles por naturaleza, específicamente de carácter territorial; segundo, porque las hectáreas y las caballerías sólo pueden referirse a esta clase de bienes. En relación con lo expresado en este inciso, no es comprensible lo estipulado en el artículo 4: a) porque se habla de terrenos colindantes, cuya existencia, colindancia y medida es anterior a la titulación; b) porque a nadie puede prohibírsele que unifique sus predios; c) porque sería prácticamente imposible probar el supuesto "propósito". Artículo 5, inciso f). No es claro el concepto de "valor... real". Pero, si puede entenderse como valor comercial o de mercado, esto no parece tener mucha lógica, porque la misma administración pública propicia la diferencia entre un "valor real o comercial" y un "valor fiscal", notoriamente más bajo. Artículo 5, inciso g). Tampoco tiene lógica exigir como prueba la declaración de testigos que sean "propietarios" en la jurisdicción a la que pertenece el inmueble. Puede darse el caso de jurisdicciones donde no haya propietarios; y otras donde, de haberlos, no conozcan el terreno que se pretende titular o, de conocerlo, desconozcan al dueño del mismo. Artículo 7, inciso a). No tiene mucho sentido publicar edictos en el Diario Oficial tres veces durante un mes: a) porque la mayor parte de los poseedores son analfabetos; b) porque el Diario Oficial es de circulación muy restringida; c) porque resulta oneroso para los interesados; d) porque actualmente hasta para las sociedades se exige una publicación única. Artículo 7, inciso d) y artículo 8, inciso a). No resulta práctico que la municipalidad en cuya jurisdicción esté el inmueble tenga que rendir este tipo de informe: a) porque, cuando el juzgado y la municipalidad no están en el mismo edificio, implica un gran riesgo el traslado del expediente; esto se agrava si el juzgado pertenece a una jurisdicción distinta, incluso a muchos kilómetros de distancia; b) porque en muchos casos es prácticamente imposible (caso del municipio de Guatemala, por ejemplo) que el alcalde se movilice a lugares inaccesibles, e incluso a lugares accesibles, para realizar la "inspección ocular". Artículo 14. Parece excesivo el plazo dentro del cual pueden revisarse las diligencias de titulación supletoria, siendo que el bien ha quedado inscrito en el Registro de la Propiedad. Esto debería eliminarse o reducir el plazo, por ejemplo, a tres años. (p.1).

Por tanto al leer el extracto anterior deja ver con claridad la falta de cultura registral en Guatemala, pero también lo referente a lo tardío y engorroso del trámite de titulación supletoria, siendo este un punto referido anteriormente dentro del presente resumen, es entonces que se puede decir que en conclusión: 1. El procedimiento de titulación supletoria resulta en la práctica engorrosa y en algunos casos imposible de cumplir, 2. Es curioso que entre los requisitos del artículo 5 se exija la proposición de experto medidor (inciso e) pero

no se exija plano. Y más curioso que, según el artículo 11, inciso d), el juez ante quien se hayan tramitado las Diligencias de titulación deba extender certificación del auto aprobatorio y acompañar a la misma "el plano respectivo".

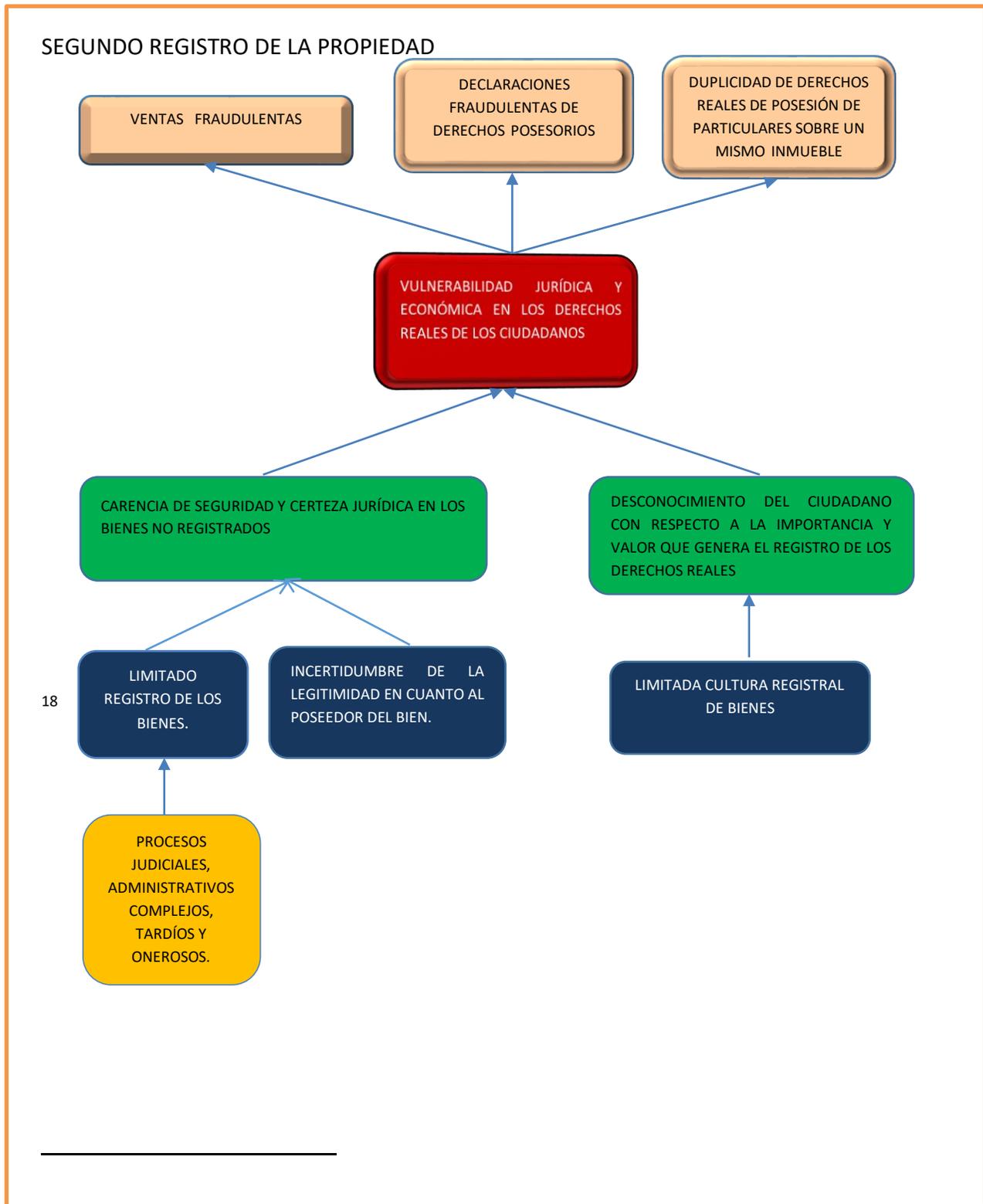
En cuanto a la existencia del limitado registro de bienes se deja en claro que dicha circunstancia que viene siendo una clara consecuencia de las circunstancias anteriores, pues es una circunstancia que a lo mejor pudiera decirse que es de un efecto individual, pero al analizar en si todo el contexto nacional se puede determinar que en realidad produce un efecto universal dentro de la república, toda vez que al existir carencia de información con respecto a la titularidad de cada derecho de dominio genera incertidumbre hacia todos los habitantes en sí.

El segundo Registro de la Propiedad ha realizado un análisis de su mandato legal para continuar con el cumplimiento del mismo de garantizar seguridad y certeza jurídica ha efectuado la construcción del árbol del problema llegando a concretizar que el problema central que la institución busca resolver es LA VULNERABILIDAD JURÍDICA Y ECONÓMICA EN LOS DERECHOS REALES DE LOS BIENES DE LOS CIUDADANOS, por lo que a través de esta herramienta del árbol de problema se identificaron las causas y efectos relacionados con el problema identificado.

Identificación y priorización de la problemática					
Nombre de la institución:		Segundo Registro de la Propiedad			
Instrucciones:		<p>Enlistar los problemas que por mandato debe atender y considerar los elementos ¿Qué?, ¿Quiénes?, y la magnitud del problema (datos estadísticos de los últimos 5 a 10 años, tanto de fuentes nacionales como de fuentes internacionales para hacer comparaciones). Con base en el tamaño o magnitud del problema, priorizar el de mayor impacto en la población a la que por mandato debe atender. Consultar: Guía PES: el Paso 1. Selección de los principales problemas de desarrollo, de la sección 2.2.1 Análisis de situación. Guía GpR: Fase 1 Identificación y análisis de la problemática y la Fase 2 Priorización de problemas o condición de interés.</p>			
No.	¿Qué? (Situación que limita las capacidades, los derechos y el bienestar de una población)	¿Quiénes? (Población afectada por el problema y sus factores causales)	Magnitud (Tamaño del problema, datos estadísticos nacionales y comparaciones con datos internacionales de los últimos 5 a 10 años)	Problema	Prioridad (Listar de uno en adelante los problemas, con base en el tamaño del problema)
1	Se vulnera la certeza seguridad jurídica así como la economía de los ciudadanos	TODA LA POBLACIÓN GUATEMALTECA, ESPECIFICAMENTE REGION VI Y VII	N/A	VULNERABILIDAD JURÍDICA Y ECONÓMICA EN LOS DERECHOS REALES DE LOS CIUDADANOS	1
2	Falta de certeza y seguridad jurídica en los bienes no registrados			CARENCIA DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA EN LOS BIENES NO REGISTRADOS	2
3	Falta de conocimiento de la importancia y el valor adquisitivo que obtiene un bien inmueble cuando se registra			DESCONOCIMIENTO DEL CIUDADANO CON RESPECTO A LA IMPORTANCIA Y VALOR QUE GENERA EL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES	3
4	Falta de promulgación de la importancia de registrar los bienes			LIMITADO REGISTRO DE LOS BIENES.	4
5	Pueden existir varios poseedores de un mismo bien cuando no está registrado.			INCERTIDUMBRE DE LA LEGITIMIDAD EN CUANTO AL POSEEDOR DEL BIEN.	5
6	Falta de educación en el registro de los bienes			LIMITADA CULTURA REGISTRAL DE BIENES	6
7	Falta de simplificación en los procesos para registrar los bienes establecidos en la ley de titulación supletoria. El costo es muy oneroso para las personas			PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS COMPLEJOS, TARDÍOS Y ONEROSOS.	7

Realizar la justificación analítica de la selección del problema priorizado:

6.3 Modelo Conceptual. **DIAGRAMA # 1**



¹⁸ Fuente: Información identificada y definida por autoridades y trabajadores del Segundo Registro de la Propiedad, con asesoría y acompañamiento de SEGEPLAN, año 2020.

Para la elaboración del diagrama anterior, se realizaron reuniones de trabajo en las cuales participaron las autoridades del SRP que conforman la mesa técnica de planificación, trabajadores y asesores de SEGEPLAN y se detectó que la problemática que el SRP debe atender radica en la **VULNERABILIDAD JURÍDICA Y ECONÓMICA EN LOS DERECHOS REALES DE LOS BIENES DE LOS CIUDADANOS** lo cual es consecuencia de diferentes causales que se describen más detallados. En el inciso b) del párrafo anterior que es la Carencia de Seguridad y Certeza Jurídica en los bienes no registrados, Desconocimiento del ciudadano con respecto a la importancia y valor que genera el registro de los derechos reales, Limitado Registro de los bienes, incertidumbre de la legitimidad en cuando al poseedor del bien, Limitada cultura registral y Procesos judiciales administrativos, tardíos y onerosos. Estas causas directas e indirectas vulneran la seguridad jurídica y económica en los derechos reales de los bienes de la ciudadanía debido a que los ciudadanos no pueden invertir en el mercado inmobiliario porque se carece de seguridad jurídica sobre los bienes, sus bienes no tienen el mismo valor que un bien ya registrado, no pueden invertir en el mercado inmobiliario y se les limita de créditos sobre sus inmuebles, si bien es cierto existe la ley de Titulación supletoria para registrar aquellos bienes inmuebles de derechos posesorios el procedimiento que se establece es complejo, tardíos y sobre todo los costos son excesivamente elevados y muchas veces la capacidad económica de los ciudadanos no es suficiente como para asistirse de abogados y todo lo que implica este proceso para registrar un bien.

Una de las causales que llaman mucho la atención es la incertidumbre de la legitimidad, en el artículo 623 del Código Civil establece: “La buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado a juicio”. Con este artículo se establece el principio de presunción de buena fe, es decir a toda persona que manifieste que es legítimo poseedor de un bien se le debe de tener por cierto salvo prueba en contrario, el problema de este principio surge cuando existe una duplicidad de actos con respecto al mismo bien que se desea inscribir en este momento es donde entra el principio de presunción de buena fe entra en incertidumbre en sobre quien realmente es el titular del bien en discordia, en este caso el método más fácil de resolución es por medio del principio registral “primero en tiempo primero en derecho” siendo la solución más próxima la inscripción inmediata del derecho de dominio, aunado a ello la incertidumbre de la legitimidad de la propiedad lleva como consecuencia la acrecentarían de litigios judiciales por falta de certeza del estado, es decir que dicho problema lleva un impacto altamente judicial primeramente en la vía civil y próxima a la penal, que al establecerse la legitimidad de la posesión desde el momento de la inscripción se evitaría dicho trabajo y contienda judicial. Por todos estos causales se limita el proceso de inscripción de la propiedad en los registros.

El Segundo Registro de la Propiedad ha iniciado un proceso de concientización y de cultura registral, por medio de programas de Marketing, capacitaciones y toda forma de promocionar e incentivar a la ciudadanía para que inscriban sus propiedades a efecto se le garantice seguridad registral y a la vez les agrega un valor económico a sus bienes.

6.4 Análisis De Evidencia:

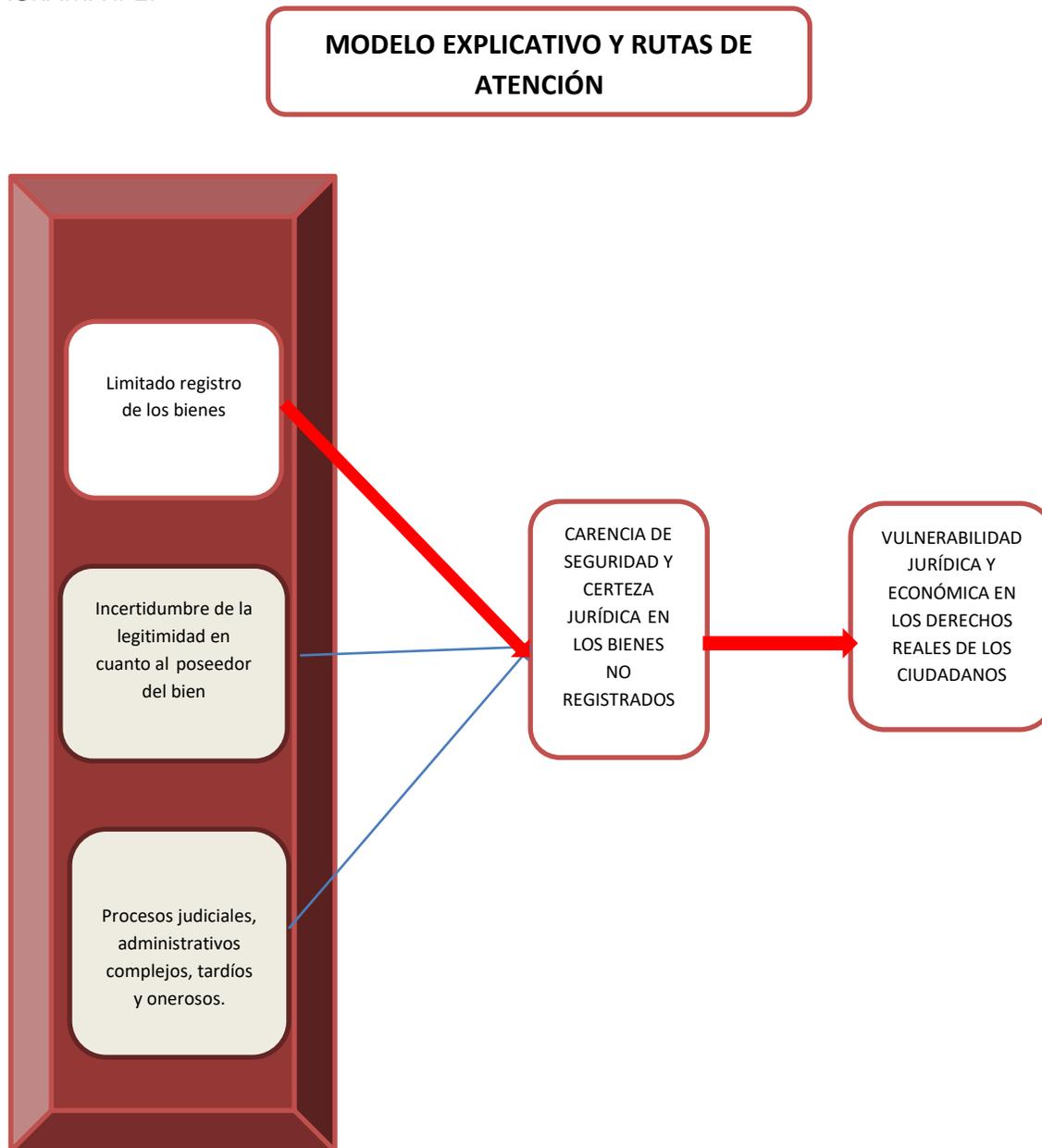
La evidencia que se utilizó en todas las etapas de la Gestión por Resultados fue la opinión de expertos en derecho notarial y registral siendo ellos las autoridades superiores que dirigen la actual administración del Segundo Registro de la Propiedad en su mayoría abogados y notarios, así como la participación de trabajadores del personal operativo quienes ostentan el título de abogados y notarios y algunos con la especialización en derecho notarial y registral, valorándose la experiencia y capacidad, así mismo analizaron varias normativas como el decreto ley 106 Código Civil guatemalteco y su reglamento, las guías registrales que fueron elaboradas por la Comisión Nacional Registral, la Constitución Política de la República de Guatemala, el decreto 49-79 Ley de Titulación Supletoria donde se establece el procedimiento de la titulación supletoria, Ley del Instituto Nacional de Transformación Agraria, Decreto 900 Ley de reforma Agraria, Política Publica Agraria, tesis de la autora Sonia Cerón Ventura Cultura Registral, y el instrumento elaborado por el centro de Investigaciones Economicas nacionales (2005) y todas aquellas leyes que tienen de una u otra forma alguna función o relación con el Segundo Registro de la Propiedad. También se realizaron talleres y reuniones de trabajo participativos con el asesoramiento de profesionales de la secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia SEGEPLAN.

Análisis de evidencia con base en magnitud, evidencia y fuerza explicativa			
Nombre de la institución:	Segundo Registro de la Propiedad.		
Instrucciones:			
Llenar la matriz para cada causa asociada al modelo conceptual. Seguir el orden de causas directas y sus causas últimas (última causa indirecta identificada de la red de causalidad), una por una. Para mayores detalles consultar el Paso 5 de la Guía PES. Nota: toda información copiada, citada y/o interpretada de documentos, de cualquier origen, deberán referenciarse con normas APA.			
Problema principal:	VULNERABILIDAD JURÍDICA Y ECONÓMICA EN LOS DERECHOS REALES DE LOS CIUDADANOS		
Causa directa/última de acuerdo con modelo conceptual	Análisis sobre magnitud (Copiar el párrafo del documento de la evidencia que explica la magnitud del problema)	Análisis sobre Fuerza Explicativa (Copiar el párrafo del documento de la evidencia que explica la relación de causa y efecto entre el problema, la causa directa y la causa última analizada)	Clasificación de la evidencia consultada
Causa Directa 1: CARENCIA DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA EN LOS BIENES NO REGISTRADOS	Guatemala no cuenta con una normativa que obligue al propietario a inscribir sus propiedades.	La seguridad del derecho de propiedad es condición necesaria para la prosperidad económica, lamentablemente la legislación Guatemalteca no cuenta con una normativa que obligue al propietario a inscribir las propiedades, la mayoría de las propiedades se encuentran como derechos posesorios, esto tiene como consecuencia la pluralidad de propietarios, falta de seguridad y certeza jurídica.	Jurídica, legal y opinión de expertos
Causa Directa 1.1: LIMITADO REGISTRO DE LOS BIENES.	Existe diversidad de limitantes para no registrar las propiedades, puede ser la costumbre, procedimientos muy engorrosos, altos costos y desconocimiento y la distancia de los servicios del SRP para el área rural.	Las limitaciones son diferentes, entre ellas el alto costo económico que implica en las familias, sobre todo del área rural que es donde más derechos posesorios existe. Así mismo el desconocimiento sobre la importancia de registrar sus escrituras, el valor adquisitivo que obtiene cuando una propiedad está inscrita y el desarrollo que le puede proporcionar al tráfico inmobiliario.	Jurídica, legal y opinión de expertos
Causa última 1.1.1: PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS COMPLEJOS, TARDÍOS Y ONEROSOS.	Guatemala cuenta con procedimientos para registrar bienes, sin embargo estos procesos son engorrosos y tardíos	La ley de Titulación supletoria establece el procedimiento para inscribir una propiedad con derechos posesorio, sin embargo los procesos son muy tardíos, onerosos y complejos, por ello las personas deciden no registrar sus propiedades	Jurídica, legal y opinión de expertos
Causa Directa 1.2 : INCERTIDUMBRE DE LA LEGITIMIDAD EN CUANTO AL POSEEDOR DEL BIEN.	Los derechos posesorios, causan pluralidad de propietario, esto causa la incertidumbre de quin es el dueño y su legitimidad	Cuando unas propiedades no estas inscritas suelen aparecer varios que se dicen llamar dueños o propietarios, esto causa incertidumbre el saber quién es legítimamente el propietario.	Jurídica, legal y opinión de expertos

Causa Directa 2: DESCONOCIMIENTO DEL CIUDADANO CON RESPECTO A LA IMPORTANCIA Y VALOR QUE GENERA EL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES	No se capacita al ciudadano sobre la importancia de registrar las propiedades y el desarrollo económico que esto causaría	Así mismo el desconocimiento sobre la importancia de registrar sus escrituras, el valor adquisitivo que obtiene cuando una propiedad está inscrita y el desarrollo que le puede proporcionar al tráfico inmobiliario.	Jurídica, legal y opinión de expertos
Causa Última 2.1:LIMITADA CULTURA REGISTRAL DE BIENES	Guatemala no cuenta con un programa de capacitación o divulgación para toda la población sobre la importancia de registrar sus bienes y crear una cultura registral.	Guatemala es un país de poseedores y no de propietarios, donde los bienes inmuebles pasan de generación en generación sin registros formales. Esto se debe a culturas familiares y por ende el limitado registro de los bienes. Para solucionar este problema se creó en 2005 la ley del Registro de Información Catastral, conocido como RIC, cuyo objetivo es «establecer, mantener y actualizar el catastro nacional» Sin embargo a la presente fecha no se ha logrado el objetivo de dicha ley. esto perjudica grandemente el desarrollo económico de las familias y del país de Guatemala.	Jurídica, legal y opinión de expertos
Magnitud	Fuerza explicativa	Clasificación de la evidencia	
Magnitud es la cantidad de causa presente en el contexto en que se va a planificar, que se mide en función de la frecuencia (número de veces que se presenta la causa) o la cantidad de causa presente. Es necesario establecerla, en primer lugar, porque si algunas tienen una magnitud muy pequeña (en el país, en los territorios o en algún grupo de población) se puede descartar.	La fuerza explicativa (también llamada fuerza causal o severidad) mide la cantidad de cambio que una causa indirecta genera sobre una directa o una causa directa sobre el problema, a través de la proporción de casos que tienen un problema (causa) y presentan el efecto, como en el siguiente ejemplo de letalidad (proporción de las personas que tienen determinada enfermedad y mueren a causa de la misma).	La evidencia de las relaciones causales entre un problema de desarrollo y sus causas o entre causas de distintos niveles es la demostración por métodos científicos de esta relación es cierta. La toma de decisiones basada en evidencias es un pilar esencial de la GpR que se aplicará en la elaboración de las redes de causalidad, en la selección y priorización de los productos y en la aplicación de los hallazgos que se deriven del seguimiento y la evaluación. De ser posible, tiene como base revisiones sistemáticas. Sin embargo, no siempre se dispone de revisiones sistemáticas, por esta razón a continuación se presenta una clasificación para valorar la calidad de la evidencia que aportan los distintos tipos de estudios u otras iniciativas.	
Consultar Guía PES- Recuadro 3	Consultar Guía PES- Tabla 2	Consultar la Guía PES- La clasificación está en el Recuadro 4.	

6.5 Modelo Explicativo Y Rutas De Atención

DIAGRAMA # 2.



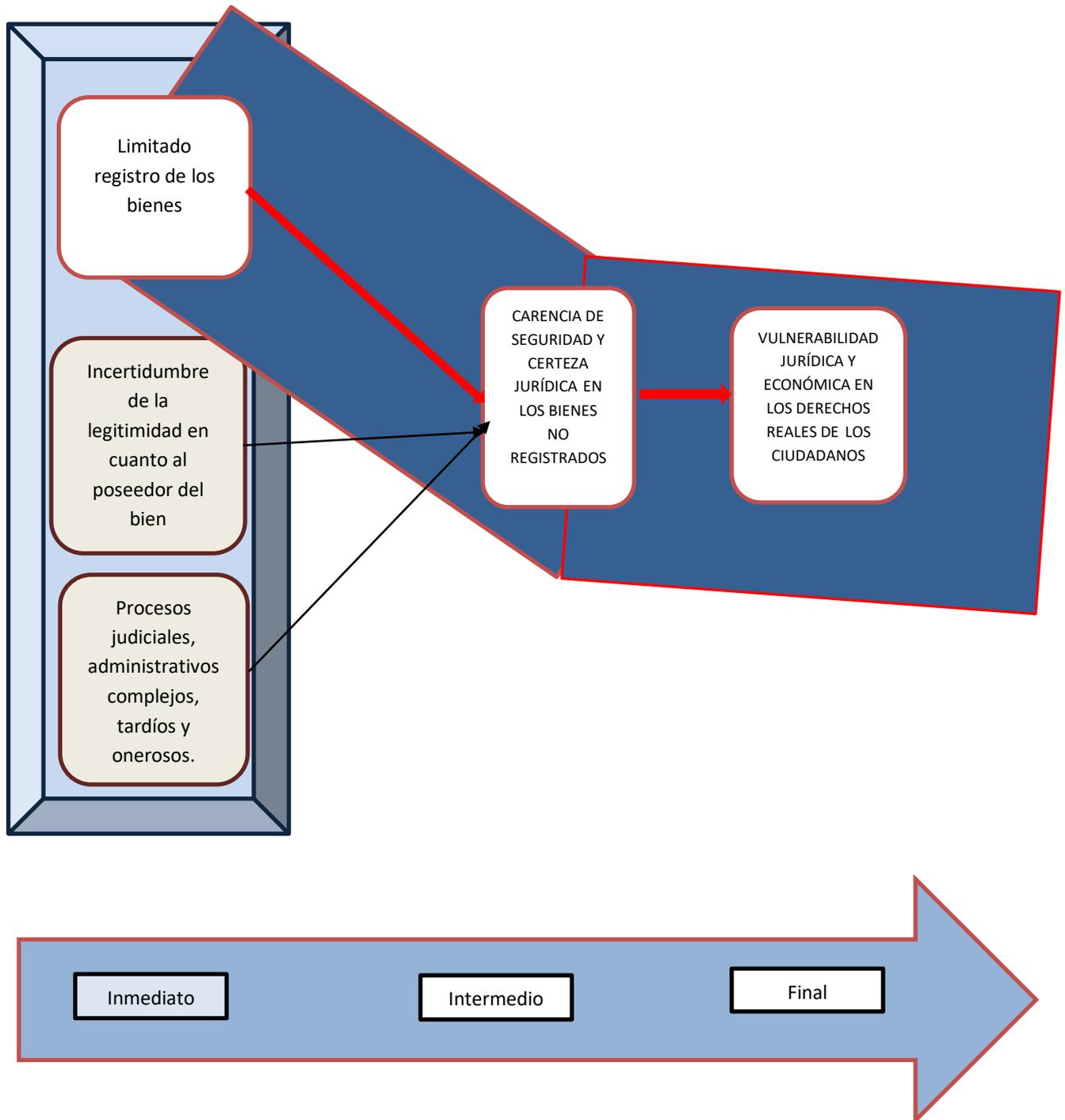
Fuente: Información identificada y definida por autoridades y trabajadores del SRP, con asesoría y acompañamiento de SEGEPLAN, año 2020.

En el modelo explicativo se puede observar que **el limitado registro de los bienes** es la principal causa de la problemática, esta causa pudiera decirse que es de un efecto individual sin embargo al analizar todo el contexto nacional se puede determinar que produce un efecto universal en todo el país. La falta de inscripciones en el Registro de la Propiedad provoca la Carencia de seguridad y certeza jurídica de los bienes no registrados y esto a su vez impacta a la Vulnerabilidad jurídica y económica en los derechos reales de los bienes del ciudadano. Lo anterior se demuestra en la línea gruesa del diagrama, y es en esta ruta donde debe centrarse la atención para cambiar la problemática que aqueja a la ciudadanía.

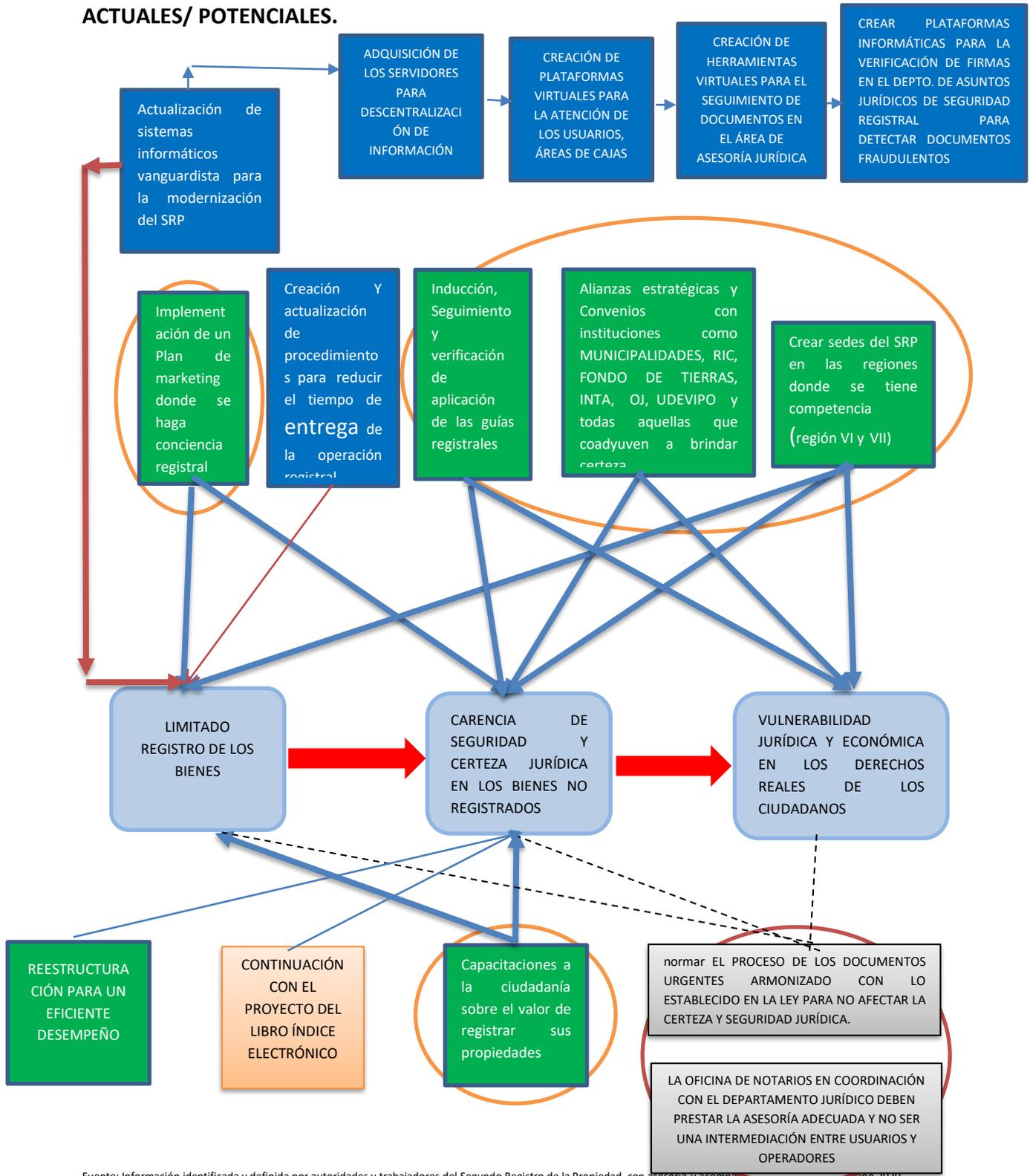
6.6 Diagrama De Causalidad

DIAGRAMA DEL CAMINO CAUSAL CRÍTICO

Diagrama 3



6.7 Modelo Prescriptivo. Diagrama 4. MODELO PRESCRIPTIVO INTERVENCIONES ACTUALES/ POTENCIALES.



Fuente: Información identificada y definida por autoridades y trabajadores del Segundo Registro de la Propiedad, con asesoría y acompañamiento de TACA, año 2020.

Continuando con el modelo lógico, en la gráfica anterior que contiene el modelo prescriptivo, que ha consistido en identificar las diferentes intervenciones que se pondera en marcha y que permitirán alcanzar los resultados esperados. Las intervenciones más eficaces para contrarrestar la problemática Vulnerabilidad Jurídica y Económica en los derechos Reales de los Ciudadanos se encuentran en los recuadros de color verde encerrados en un círculo color naranja. En tanto, los recuadros de color azul son las intervenciones vigentes que han contribuido a la mejora de la gestión institucional y que se continúan fortaleciendo tecnológicamente como administrativamente. En los recuadros de color gris encerrados en un círculo color rojo, se observan las intervenciones que no están siendo eficaces marcándolas con una flecha punteada.

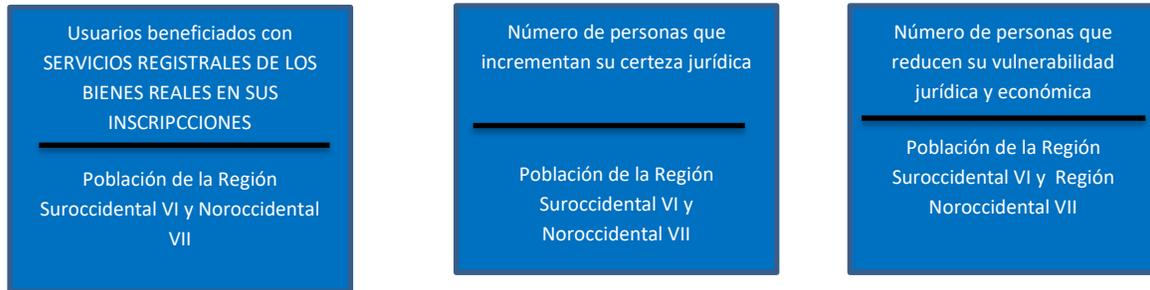
6.8 Cadena De Resultados.

Diagrama 5



La cadena de resultados muestra los resultados que el Segundo Registro de la Propiedad pretende alcanzar en el corto, mediano y largo plazo con los respectivos indicadores.

6.9 Indicador De Producto. Diagrama 6.



Fórmula:

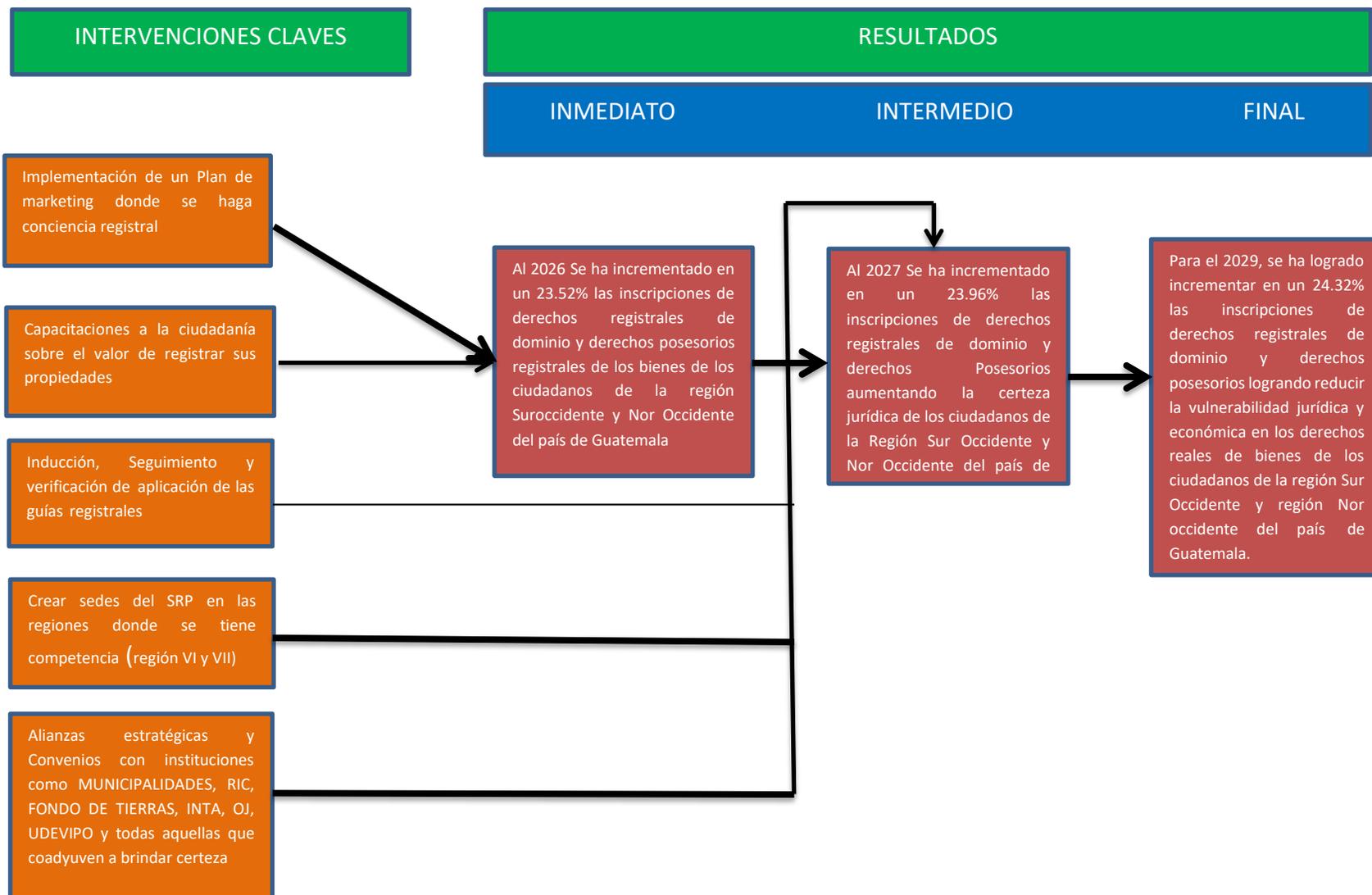
$$\frac{\text{DOCUMENTOS}}{\text{REGIONES}}$$

NÚMERO DE OPERACIONES REGISTRALES

Región Suroccidental VI y Noroccidental VII

6.10 Modelo Lógico De La Estrategia.

Diagrama 7



El modelo lógico de la estrategia representa un diagrama que identifica como y porque funcionara la estrategia, y se denotan las intervenciones más eficientes que permitirán alcanzar los resultados previstos. Las líneas unidas y gruesas con aquellas intervenciones claves para el logro de los resultados definidos. En este sentido se puede observar que la implementación de un plan de márketing, la creación de cedes en sus diferentes departamentos que tiene competencia el segundo registro de la propiedad y las alianzas estratégicas con aquellas instituciones que tienen relación con el que hacer de la institución, son acciones que permitirán llegar a todos aquellos ciudadanos que aún no tienen registrados sus bienes, creando una cultura registral y por ende brindando certeza y seguridad jurídica.

Análisis de intervenciones con base a magnitud, evidencia y fuerza explicativa			
Nombre de la institución:	Segundo Registro de la Propiedad.		
Instrucciones:	Relacionar cada causa priorizada del problema principal con una intervención. Cada intervención seleccionada debe tener eficacia probada, para lo cual debe verificarse la evidencia de la eficacia en cuestión. Nota: toda información de la evidencia, ya sea copiada, citada y/o interpretada de documentos, de cualquier origen, deberá referenciarse con normas APA.		
Problema principal:			
Nombre de la intervención	Causa para la cual es eficaz (según jerarquización de causa: de más a menos)	Descripción de la eficacia de la intervención para influir sobre la causa (Copiar el párrafo del documento que explica la relación de influencia de la intervención y la causa analizada)	Clasificación de la evidencia consultada *
Capacitaciones a la ciudadanía sobre el valor de registrar sus propiedades	Causa Directa 1: CARENCIA DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA EN LOS BIENES NO REGISTRADOS	Crear una cultura registral sobre la importancia de registrar sus bienes a efecto no exista pluralidad de dueños cuando se registra la propiedad.	N/A
Implementación de un Plan de marketing donde se haga conciencia registral		Dar a conocer los servicios que presta el Segundo Registro de la Propiedad	N/A
Crear sedes del SRP en las regiones donde se tiene competencia (región VI y VII)	Causa Directa 1.1: LIMITADO REGISTRO DE LOS BIENES.	acercar los servicios del Segundo Registro de la Propiedad a la ciudadanía a los lugares más lejanos, específicamente en el área rural	N/A
CREACIÓN DE PLATAFORMAS VIRTUALES PARA LA ATENCIÓN DE LOS USUARIOS, ÁREAS DE CAJAS	Causa última 1.1.1: PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS COMPLEJOS, TARDÍOS Y ONEROSOS.	Realizar los procesos más eficaces pronto y certeros a la población	N/A
Creación Y actualización de procedimientos para reducir el tiempo de entrega de la operación registral		Reducir el tiempo de entrega de los testimonios a la ciudadanía	N/A
Implementación de un Plan de marketing donde se haga conciencia registral	Causa Directa 1.2 : INCERTIDUMBRE DE LA LEGITIMIDAD EN CUANTO AL POSEEDOR DEL BIEN.	Evitar la pluralidad de dueños de propiedades cuando no se está registrado e bien inmueble	N/A
Implementación de un Plan de marketing donde se haga conciencia registral	Causa Directa 2: DESCONOCIMIENTO DEL CIUDADANO CON RESPECTO A LA IMPORTANCIA Y VALOR QUE GENERA EL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES	Crear una cultura registral a la ciudadanía	N/A
Capacitaciones a la ciudadanía sobre el valor de registrar sus propiedades	Causa Última 2.1:LIMITADA CULTURA REGISTRAL DE BIENES	Dar a conocer a la ciudadanía la importancia de registrar sus bienes inmuebles	N/A

7. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala artículo 230 el cual establece el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que, en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal. Es por ello que el Segundo Registro de la Propiedad debe brindar servicios a toda la población de Guatemala, garantizando la certeza jurídica y la seguridad Registral.

7.1 Población Universo: Todo el país de Guatemala y todo extranjero que quiera adquirir una propiedad en territorio guatemalteco.

No.	NOMBRE	POBLACIÓN
1	Guatemala	3 015 081
2	El Progreso	176 632
3	Sacatepéquez	330 469
4	Chimaltenango	615 776
5	Escuintla	733 181
6	Santa Rosa	396 607
7	Sololá	451 583
8	Totonicapán	418 569
9	Quetzaltenango	799 101
10	Suchitepéquez	554 695
11	Retalhuleu	326 828
12	San Marcos	1032 277
13	Huehuetenango	1170 669
14	Quiché	949 261
15	Baja Verapaz	299 476

16	Alta Verapaz	1215 038
17	Peten	545 600
18	Izabal	408 688
19	Zacapa	245 374
20	Chiquimula	415 063
21	Jalapa	342 923
22	Jutiapa	488 395
Total población general		14, 901, 286
Fuente: INE, XII Censo Nacional de Población región VI y VII de Vivienda – 2018		

7.2 Población objetivo y Población elegible

El Acuerdo gubernativo de 19 de junio de 1877 forman la agrupación que determina el Registro de Occidente, el Segundo Registro de la Propiedad tendrá competencia en los departamentos siguientes: Quetzaltenango, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, Quiché y Huehuetenango. En tal sentido su población objetivo y elegible será la región Suroccidente VI y región Noroccidente VII del país de Guatemala.

POBLACIÓN OBJETIVO: (Región Suroccidental VI y Noroccidental VII)

No.	POBLACIÓN OBJETIVO
1	Quetzaltenango
2	Quiche
3	Sololá
4	Totonicapán
5	Huehuetenango
6	San Marcos
7	Suchitepéquez
8	Retalhuleu

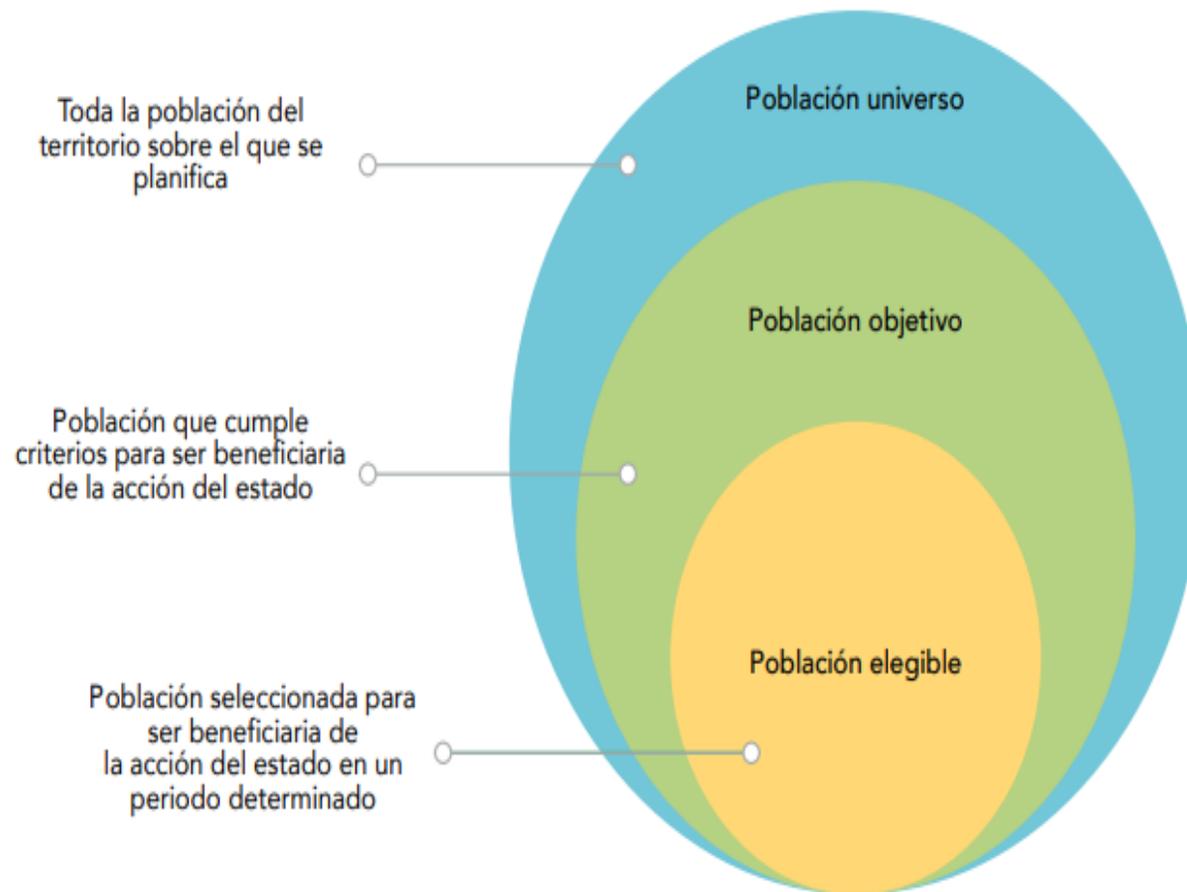
Fuente: INE, XII Censo Nacional de Población región VI y VII de Vivienda - 2018

POBLACIÓN ELEGIBLE:

DEPARTAMENTO	DE 0 A 100 O MAS
SOLOLÁ	421,583
TOTONICAPÁN	418,569
QUETZALTENANGO	799,101
SUCHITEPÉQUEZ	554,695
RETALHULEU	326,828
SAN MARCOS	1,032,277
HUEHUETENANGO	1,170,669
QUICHE	949,261
TOTAL	6,094,566

Fuente: INE, XII Censo Nacional de Población región VI y VII de Vivienda - 2018

LIMITADO REGISTRO DE LOS BIENES.	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	8,688,064	4,170,180	4,517,884	0 A MAS DE 100	X	X	Sololá, Totonicapán, Quetzaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, San Marcos, ; Huehuetenango, Quiché y Guatemala	Coatepeque, la esperanza e Playa grande Ixcán	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10
INCERTIDUMBRE DE LA LEGITIMIDAD EN CUANTO AL POSEEDOR DEL BIEN	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	8,688,064	4,170,180	4,517,884	0 A MAS DE 100	X	X	Sololá, Totonicapán, Quetzaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, San Marcos, ; Huehuetenango, Quiché y Guatemala	Coatepeque, la esperanza e Playa grande Ixcán	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10
LIMITADA CULTURA REGISTRAL DE BIENES	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	8,688,064	4,170,180	4,517,884	0 A MAS DE 100	X	X	Sololá, Totonicapán, Quetzaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, San Marcos, ; Huehuetenango, Quiché y Guatemala	Coatepeque, la esperanza e Playa grande Ixcán	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10
PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS COMPLEJOS, TARDÍOS Y ONEROSOS.	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	8,688,064	4,170,180	4,517,884	0 A MAS DE 100	X	X	Sololá, Totonicapán, Quetzaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, San Marcos, ; Huehuetenango, Quiché y Guatemala	Coatepeque, la esperanza e Playa grande Ixcán	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10



Comunidad Lingüística

- | | | |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 1. Achí | 9. K'iche' | 18. Sipakapense |
| 2. Akateka | 10. Kaqchikel | 19. Tektiteko |
| 3. Awakateca | | 20. Tz'utujil |
| 4. Ch'orti' | 11. Mam | 21. Uspanteka |
| | 12. Mopan | 22. Garífuna |
| 5. Chuj | 13. Poqomam | |
| | 14. Pocomchí | 23. Xinca |
| 6. Itza' | | 24. Chalchiteka |
| | 15. Q'anjob'al | |
| 7. Ixil | | 25. Castellano |
| 8. Jakalteca | 16. Q'eqchi' | |
| | 17. Sakapulteka | |

Pueblos:

1. Maya
2. Xinca
3. Garífuna
4. Mestizo o Ladino

8. Indicador

Ficha del indicador	
Nombre de la institución:	Segundo Registro de la Propiedad
Nombre del Indicador (1)	Reduccion de la Vulnerabilidad jurídica y económica en los derechos reales de los ciudadanos
Línea estratégica de la Política General de Gobierno asociada (3)	Facilitar y hacer eficientes los servicios públicos por medio de las herramientas del gobierno electrónico para eliminar procesos innecesarios, así mismo a la línea estratégica, Propiciar un entorno favorable para la inversión a través de la certeza jurídica.
Política Pública Asociada (4)	Plan Nacional de Desarrollo, K'actun Nuestra Guatemala 2032 y Política Agraria.
Descripción del Indicador (5)	Consiste en medir las inscripciones de los bienes inmuebles o muebles por medio de reportes estadísticos de la Unidad de Estadística del Segundo Registro de la Propiedad.
Interpretación (6)	Al medir mensualmente el número de inscripciones, aumenta la certeza jurídica y por ende se disminuye la vulneración jurídica de los ciudadanos y su economía.
Fórmula de cálculo (7)	Número de Operaciones Registrales/Región Suroccidental VI y Noroccidental VII

Ámbito geográfico (8)	Frecuencia de la medición (9)											
Nacional	Mensual											
Regional	Cuatrimestral											
Departamento	Semestral											
Municipio	Anual											
Tendencia del Indicador	2022		2025		2026		2027		2028		2029	
Años (10)	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Valor del indicador (en datos absolutos y relativos) (11)	444,843	100%	507,700	100%	529,307	100%	557,909	100%	586,486	100%	615,013	100%
Línea base												
Año (12)	Meta en datos absolutos (12)											
2022	444,843											
Medios de Verificación												
Procedencia de los datos (13)	Datos Estadísticos											
Unidad Responsable (14)	Unidad de Estadística											
Metodología de Recopilación (15)	Datos Históricas del año 2017											

9. MARCO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL.

Establecer un camino estratégico, es importante ante la necesidad de generar las condiciones que permitan ofertar mejores servicios a nuestros usuarios y contar con el soporte de una institución sólida, eficiente y moderna comprometida con el desarrollo del país.

El Plan Estratégico Institucional PEI, define el camino orientador del Segundo Registro de la Propiedad para el período 2022-2029, el cual constituye un paso concreto y fundamental para estar a la vanguardia al reto de forma triunfante, en la senda de la administración hacia una gestión por resultados.

9.1 Visión

Para el año 2029 ser una institución pública fortalecida, con credibilidad, moderna y vanguardista; integrada por personal comprometido y competente, que brinda seguridad y certeza jurídica al patrimonio de sus usuarios, a través de un servicio de calidad.

9.2 Misión.

Somos una institución pública encargada de ofrecer seguridad y certeza jurídica a través de la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables, para el resguardo del patrimonio de los usuarios, a través de un servicio de calidad.

9.3 Principios Y Valores Institucionales

Los principios como todo fundamento que sostiene los derechos a desarrollarse para la sociedad en convivencia y a las instituciones públicas como responsables del servicio en busca del desarrollo general, el Segundo Registro de la Propiedad realiza sus actividades en observancia al principio de legalidad, creyendo siempre en el fortalecimiento de un estado democrático de derecho a través de la seguridad y certeza jurídica como fortaleza para la administración del Estado de Guatemala.

Los valores que comprometen al servidor público y a su equipo de trabajo para que realicen su función de forma eficaz, eficiente, transparente, sujetos a la ética y a la moral como lo realiza el Segundo Registro de la Propiedad inspirados en dar una atención de calidad en respuesta de las necesidades del usuario, se enfoca en los soportes de la visión, la misión, los objetivos y ejes estratégicos institucionales.

9.4 Principios:

PRINCIPIO DE LEGALIDAD: El Segundo Registro de la Propiedad en observancia a la normativa jurídica que rige al estado democrático de derecho guatemalteco sujeta sus actividades conforme a lo que establecen las leyes para alcanzar el bienestar común de la población.

PRINCIPIO DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA: El Segundo Registro de la Propiedad como una institución pública responsable de darle la confianza al ciudadano en el que su actuar se realizará conforme lo ha preestablecido la normativa legal guatemalteca y que cada servicio tendrá la certeza **que** será válida y con plenos efectos jurídicos en su contenido.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL: El Segundo Registro de la Propiedad surge como una institución administrativa y pública, adecuada para lograr la publicidad de las relaciones inmobiliarias, jurídicas que tiene como finalidad esencial lograr la seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario resguardando al interesado de lo que se refleja en los registros presumiéndose estas como exactas.

PRINCIPIO DE PROPIEDAD PRIVADA: El Segundo Registro de la Propiedad reconociendo la primacía constitucional relacionada a que es un derecho inherente a la persona humana y en virtud de ello su compromiso es el resguardo de ese derecho en base a los elementos jurídicos susceptibles de ser inscritos o bien que provoquen la modificación de lo inscrito y con obediencia a las declaraciones y ordenes que dispongan los tribunales competentes para inscripciones específicas.

9.5 Valores:

1. **Servicio de calidad:** El Segundo Registro de la Propiedad, actúa con alto sentido de atención y colaboración a las necesidades de la población, cumpliendo estándares internacionales.
2. **Integridad:** El Segundo Registro de la Propiedad actúa adecuadamente en todos los ámbitos y circunstancias.
3. **Transparencia:** Todas las actuaciones del Segundo registro de la Propiedad son públicos.
4. **Responsabilidad:** El Segundo Registro de la propiedad actúa con alto sentido de cumplimiento de su mandato.
5. **Equidad:** El Segundo Registro de la Propiedad observa rigurosamente el principio de igualdad de trato, condiciones, oportunidades y en general el trato justo a las personas.

Visión sustantiva, misión, valores y/o principios			
Nombre de la institución:	Segundo Registro de la Propiedad		
Visión sustantiva	Preguntas que ayudan a definir la Visión	Ejemplo de respuesta	Formulación de la visión
<p>La visión sustantiva del Segundo Registro de la Propiedad, se enfoca en proporcionar servicios de alta calidad que satisfagan las necesidades de la población que contribuyen al desarrollo económico y social de la población mediante la protección de los derechos de propiedad hacia el futuro.</p>	<p>¿Cuáles son las condiciones de la población a atender en función del mandato institucional?</p>	<p>Las condiciones de la Población a atender son: 1. Propietarios de bienes inmuebles. El registro está destinado a propietarios de bienes inmuebles, ya sea personas físicas o jurídicas. 2. Interesados en Adquirir o vender propiedades: El registro también atiende a personas interesadas en adquirir o vender propiedades, porque proporciona información precisa y actualizada sobre la propiedad. 3. Profesionales del Derecho y la Propiedad: Abogados, notarios, registradores y otros profesionales del derecho y la propiedad. 4. Entidades financieras y crediticias: Bancos, y otras instituciones financieras que otorgan préstamos hipotecarios. 5. Administraciones Publicas, como los ayuntamientos. Por competencia el SRP atiende a la Región suroccidental VI y Noroccidental VII</p>	<p>Para el 2029 ser una institución pública fortalecida, con credibilidad, moderna y vanguardista; integrada por personal comprometido y competente, que brinda seguridad y certeza jurídica al patrimonio de sus usuarios, a través de un servicio de calidad.</p>
	<p>¿Cómo visualiza la institución la condición futura de esa población?</p>	<p>El Segundo registro de la Propiedad visualiza una condición futura en la que la seguridad jurídica, la transparencia, la eficiencia la calidad del servicio y el desarrollo económico y social sean los pilares fundamentales para satisfacer las necesidades de la población que contribuye a sus usuarios.</p>	
Misión	Preguntas que ayudan a definir la Misión	Forma de responder	Formulación de la misión
<p>La misión del Segundo Registro de la Propiedad se basó en los mandatos legales que establecen la creación y funcionamiento. Enfocándose en satisfacer las necesidades de la población sobre la propiedad inmobiliaria, garantizando seguridad y certeza jurídica.</p>	<p>i) ¿Para qué existe la institución, ¿cuál es su mandato según la ley de creación?</p>	<p>Somos una institución creada constitucionalmente, y el decreto ley 106 libro IV, que tiene como mandato la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyen de conformidad con la ley y garantías Mobiliarias. Así mismo protege los derechos de propiedad de los ciudadanos, brindando seguridad y certeza jurídica.</p>	<p>Somos una institución Pública encargada de ofrecer seguridad y certeza jurídica a través de la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables, para el resguardo del patrimonio de los usuarios, a través de un servicio de calidad.</p>

	ii) ¿Su competencia es rectora, ejecutora, coordinadora, supervisora?	El Segundo Registro de la Propiedad tiene la competencia ejecutora, para llevar a cabalidad las tareas y funciones que le establece la ley que la rige, las cuales están establecidas en el artículo 1125 del Código Civil guatemalteco, Decreto ley 106, numeral a al 14, así mismo emitir certificados de lo que está inscrito en la institución. También tiene la competencia de coordinadora para coordinar y estructurar las acciones y actividades de los diferentes actores que se ven involucrados en la propiedad inmobiliaria los como los notarios, abogados, propietarios y los inversores. Además, tiene la competencia supervisora para controlar el cumplimiento de las normas y regulaciones que tienen relación con la propiedad inmobiliaria, detectar y prevenir cualquier irregularidad o fraude	
	iii) ¿Cuáles son sus grandes ámbitos de acción? (Resumir y ordenar atribuciones en grandes categorías)	1. Registro y mantenimiento de la información. 2. La protección del Derecho de Propiedad. 3. La emisión de certificados que acrediten la propiedad y los derechos que la afectan, así mismo proporcionar información sobre la propiedad y los derechos que la afectan.	
	iv) ¿Qué población debe atender?	La población que el Segundo Registro de la Propiedad atiende según su mandato es la Región suroccidental VI y Región Noroccidental VII. 1.(Propietarios y titulares de derechos. 2. Interesados en las propiedades. 3. Profesionales del Derecho. 4. Entidades financieras y crediticias. y 5. Administraciones públicas y toda la población guatemalteca que así lo requiera)	
	v) ¿Qué principios nos rigen?	Nuestros principios son: Servicio de calidad, Integridad, Transparencia, Responsabilidad, Equidad. Los principios son: Principio de legalidad, Principio de Seguridad y Certeza Jurídica, Principio de publicidad de los actos y principio de Propiedad Privada	
No.	Valores (principios)	Describir brevemente como aplican los valores enunciados	Describir como los valores institucionales se aplican también hacia la población objetivo o elegible

1	Servicio de calidad	El Segundo Registro de la Propiedad, actúa con alto sentido de atención y colaboración a las necesidades de la población, cumpliendo estándares internacionales.	Los servicios deben ser certeros, ágiles y de calidad
2	Integridad	El Segundo Registro de la Propiedad actúa adecuadamente en todos los ámbitos y circunstancias	Todos los actos de la máximas autoridades y los trabajadores son públicos
3	Transparencia	Todas las actuaciones del Segundo Registro de la Propiedad son públicas	Por medio del acceso a la información público y de los interesados todos sus procesos y procedimientos son públicos
4	Responsabilidad	El Segundo Registro de la Propiedad actúa con alto sentido de cumplimiento de su mandato	la máxima autoridad y los trabajadores son responsables de las tareas que se les ha encomendado
5	Equidad	El Segundo Registro de la propiedad observa rigurosamente el principio de igualdad de trato, condiciones, oportunidades y en general el trato justo a las personas	Toda la población en general son tratados con educación, amabilidad y el trato es equitativo no importando creencias, edad, cultura etc.
6	Principio de Legalidad	El Segundo Registro de la Propiedad en observancia a la normativa jurídica que rige al estado democrático de derecho Guatemalteco sujeta sus actividades conforme a lo que establecen las leyes para alcanzar el bienestar común de la población	todo e actual del Segundo Registro de la Propiedad esta basado en una normativa al cual da cumplimiento
7	Principio de Seguridad y Certeza Jurídica	El Segundo Registro de la Propiedad como una institución Publica responsable de darle la confianza al ciudadano en el que su actuar se realizará conforme lo ha preestablecido la normativa legal guatemalteca y que cada servicio tendrá la certeza que será válida y con plenos efectos jurídicos en su contenido	La máxima autoridad y los trabajadores actúan en beneficio de la población brindando seguridad y certeza jurídica al patrimonio de los ciudadanos
8	Principio de Publicidad Registral	El Segundo Registro de la Propiedad surge como una institución administrativa y Pública, adecuada para lograr la publicidad de las relaciones inmobiliarias, jurídicas que tiene como finalidad esencial lograr la seguridad jurídica en el trafico jurídico inmobiliario resguardando al interesado de lo que se refleja en los registros presumiéndose éstas como exactas.	Todas las actuaciones del Segundo Registro de la Propiedad son públicas y por ende cualquier persona interesada tendrá acceso a la información siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en la normativa
9	Principio de Propiedad Privada	El Segundo Registro de la Propiedad reconociendo la primacía constitucional relacionada a que es un derecho inherente a la persona humana y en virtud de ello su compromiso es el resguardo de ese derecho en base a los elementos jurídicos susceptibles de ser inscritos o bien que provoquen la modificación de lo escrito y con obediencia a las declaraciones y ordenes que dispongan los tribunales competentes para inscripciones específicas	El Segundo Registro de la Propiedad respetuoso de la leyes que la rigen protege la propiedad privada brindando seguridad y certeza jurídica de los bienes inscritos

9.6 OBJETIVO ESTABLECIDO EN LA LEY.

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la ley de garantías mobiliarias.

9.7 OBJETIVOS INSTITUCIONALES:

OE1. Garantizar la certeza jurídica y seguridad registral en el que hacer institucional.

OE2. Crear y fortalecer sistemas de gestión Administrativas

OE3. Reforzar la implementación de medios tecnológicos para el resguardo de toda la actividad registral para garantizar la seguridad física y jurídica del Segundo Registro de la Propiedad.

OE4. Realizar convenio estratégico interinstitucionales para fortalecer la institución.

9.8 OBJETIVOS OPERATIVOS:

OE01. Desarrollar una estrategia efectiva de publicidad y mercadeo sobre la importancia de inscribir sus bienes reales en el Segundo Registro de la Propiedad para garantizarles certeza y seguridad.

PEO2. Desarrollar un programa de capacitaciones a todo el personal en las diferentes disciplinas profesionales para brindar asistencia técnica eficiente y eficaz al usuario registral

OE03. Establecer controles internos para la vigilancia del gasto público transparente.

OE04. Contribuir a mejorar los sistemas tecnológicos para el resguardo de la información y modernización registral del Segundo Registro de la Propiedad.

OE05. Programar las actividades para el acercamiento con otras instituciones y llevar a cabo reuniones para la cooperación del fortalecimiento de la institución.

9.9 LÍNEAS DE ACCIÓN:

EJE 1. - Informes estadísticos sobre las primeras inscripciones de bienes reales y certificaciones

- Informes sobre la Implementación y marcha del plan de Márquetin.

-Supervisión en el cumplimiento de leyes y guías registrales

EJE 2. Controlar continuamente las Programaciones de capacitaciones a todos los trabajadores de la institución a la Unidad de Academia Registral.

EJE 3. Revisiones periódicas por la unidad competente respecto al recurso financiero.

EJE 4. Informe sobre el **Fortalecimiento** a la estructura tecnológica y el resguardo de la información

EJE 5. Preparación las instalaciones adecuadas para llevar a cabo reuniones ejecutivas entre las diferentes entidades gubernamentales en el SRP.

9. 10 POLÍTICA DE CALIDAD:

En el Segundo Registro de la Propiedad están comprometidos en brindar seguridad registral y certeza jurídica, garantizando el resguardo de la propiedad privada con el apoyo de personal altamente calificado y la constante mejora de los procesos.

9.11 EJES ESTRATÉGICOS INSTITUCIONALES:

- 1. Certeza jurídica y seguridad registral:** El Segundo Registro de la Propiedad, tiene como prioridad la inscripción de los bienes inmuebles y muebles plenamente identificables, para ello utiliza tecnología de punta adecuada que le permite llevar toda la operación registral en forma electrónica y con altos estándares de calidad, así como del resguardo que garanticen la seguridad física y jurídica de la misma, alcanzando así la certeza jurídica, el cual es un principio general del derecho;
- 2. Atención y servicio integral al usuario:** El Segundo Registro de la Propiedad, tiene por objeto velar por el buen servicio que presta tanto a los notarios, como a los usuarios en general, por lo que constantemente capacita a su personal en todos los ámbitos que requiere la atención al público y de esta forma brindar un servicio integral;
- 3. Administración eficiente de los recursos:** El Segundo Registro de la Propiedad, tiene por norma la buena administración de sus recursos financieros y humanos, para ello ha implementado diferentes controles gubernamentales que le brindan un alto grado de confiabilidad en el manejo de sus finanzas, así como la fiscalización constante por parte de auditoría interna y de la rendición de cuentas que se brinda a la Contraloría General de Cuentas. Por esta razón se planifica estratégicamente los ingresos y egresos mensuales de la institución, proyectados con el método de mínimos cuadrados apegado a la realidad, permitiendo de esta manera tener una buena ejecución presupuestaria. Así mismo, se viene aplicando un programa de

capacitación constante a los trabajadores de la institución, para tener una mejora continua, en el buen desempeño de sus actividades;

4. **Modernización registral:** El Segundo Registro de la Propiedad tiene por mandato legal la modernización de todas sus áreas de trabajo que contribuyen en la operación registral, utilizando para ello los beneficios de la vanguardia de la tecnológica, en consecuencia, se brindará un mejor servicio;
5. **Fortalecimiento institucional:** El Segundo Registro de la Propiedad dentro de sus prioridades tiene el fortalecer a la institución de acuerdo con sus capacidades organizativas específicas, tales como la infraestructura, operaciones registrales, salud financiera, y recurso humano, todos trabajando en conjunto para fortalecer la efectividad y el buen funcionamiento de la institución.

10. ANÁLISIS DE ACTORES:

El Segundo Registro de la Propiedad ha desarrollado un Plan Estratégico Institucional a corto, mediano y largo plazo que será una guía para el actuar de las administraciones por venir y para ello es importante tener acercamientos con otras instituciones que conforman el sector Gubernamental del país, los ciudadanos, la cooperación Internacional, el sector Privado, cooperativas y Ong y todas aquellas empresas que coadyuven al cumplimiento del Plan Estratégico Institucional con el único propósito de brindarle al ciudadano la prestación de un excelente servicio, que es también el objetivo primordial del estado de Guatemala.

Para ello el Segundo Registro de la Propiedad, en aras de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos por el Estado y fiel a la ciudadanía, ha realizado convenios interinstitucionales de cooperación con entidades Gubernamentales, las universidades, INTECAP, ISO, Organizaciones de la sociedad civil, el Colegio de Profesionales de las diferentes disciplinas que existen en el país, para el fortalecimiento y modernización de la institución así como la capacitación constante de sus colaboradores en materia registral, financiera y tecnológica.

A continuación, se identifican los grupos de interés con los cuales se detallan las actividades en el marco de las funciones del Segundo Registro de la Propiedad; se dan a conocer los principales actores a través de la siguiente matriz.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE ACTORES.

Análisis de actores								
Nombre de la institución:		Segundo Registro de la Propiedad						
Instrucciones:		Los actores son aquellos agentes con los cuales se establece alguna relación, sea ésta de coordinación, alianza o apoyo a la gestión institucional en uno o más cursos de acción relacionados con la problemática priorizada, también pueden asumir una actitud de indiferencia o ser contrarios a la intervención que se pretende desarrollar. Pueden ser personas, grupos de personas, organizaciones o instituciones.						
No.	Actor nombre y descripción	(1)	(2)	(3)	(4)	Recursos	Acciones principales y como puede influir en la gestión institucional del problema	Ubicación geográfica y área de influencia
		Rol	Importancia	Poder	Interés			
1	CONVENIO INTERINSTITUCIONAL DE COOPERACIÓN PARA LA ATENCIÓN ESPECIAL A LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCIONES Y CERTIFICACIONES DE PROPIEDAD INMUEBLE Y DEMÁS DERECHOS REALES, ASÍ COMO DE COPIAS DE PLANOS, CONTRATOS Y OTROS DOCUMENTOS REGISTRALES, E INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN Y EXPERIENCIAS EN EL ÁREA REGISTRAL, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA DIRECCIÓN DE BIENES DEL ESTADO, Y POR LA OTRA PARTE EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	1	1	1	1	técnicos	Tiene por objeto establecer el mecanismo mediante el cual el SRP dará tratamiento especial a las solicitudes del MINFIN de documentos registrales, intercambio de información y experiencia en el área registral de ambas instituciones, Teniendo cooperación de parte del SRP de proporcionar los documentos en un plazo de cinco días sin costo y el MINFIN en proporcionar suministros como papel, tinta para la emisión de estos documentos. El ministerio proporcionará a una persona como enlace y el SRP proporcionará un espacio en sus instalaciones para la persona delegada.	Departamental 901

2	Convenio Número DGDAYTN-004-2017 DE APOYO Y COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL SEGUNDO REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y EL MINISTERIO DE GOBERNACIÓN A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL DIARIO DE CENTRO AMÉRICA Y TIPOGRAFÍA NACIONAL.	1	1	1	1	técnicos	El objeto del convenio es normar los compromisos para instalación y funcionamiento de una sede de la dirección general en el SRP, atendiendo a población de región occidente del país, que tenga interés en información de forma inmediata, publicada en la parte legal e informativa del Diario de Centro América y obtener servicios de la imprenta oficial del estado. El SRP manifiesta celebrar el presente convenio para beneficiar a sus usuarios y en general a la población para tener pronto y económico acceso a los servicios que presta El Diario de Centro América y Tipografía Nacional	Departamento 901
3	CONVENIO MARCO DE COORDINACIÓN Y COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA CONTINUIDAD DEL MEJORAMIENTO A LA INFRAESTRUCTURA, APLICACIONES Y SISTEMAS DE LA OPERACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL Y SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	1	1	1	1	Técnicos	El 11 de octubre de 2021, dentro del Proyecto Continuidad del mejoramiento a la infraestructura, aplicaciones y sistemas de la operación registral, derivado que finaliza convenio del 1 de marzo de 2023, se suscribió convenio para que el SRP pueda obtener la continuidad del beneficio del soporte tecnológico ya existente en el Registro General de la Propiedad, por no contar con las plataformas informáticas necesarias para el Sistema Registral	Departamento 901
4	CONVENIO ADMINISTRATIVO DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL CELEBRADO ENTRE EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON SEDE EN QUETZALTENANGO.	1	1	1	1	Técnicos	Tiene por objeto establecer las condiciones para facilitar la ejecución del proceso catastral en el área geográfica del SRP. Ambas partes convienen que se procurará utilizar las mismas directrices, plataformas, enlaces y herramientas de digitalización establecidas entre el RIC y el Registro General de la Propiedad, además promover la instauración de una comisión interinstitucional tripartita para los mismos efectos.	Departamento 901

5	CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO PÚBLICO Y EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	1	1	1	1	Técnicos	Tiene por objeto fortalecer la cooperación interinstitucional con el fin de coordinar de manera efectiva y ágil en los delitos que se cometen en contra de la certeza jurídica que otorga el SRP y en contra de la propiedad privada garantizada por la Constitución Política de la República de Guatemala. En sus diversas inscripciones, anotaciones, cancelaciones y demás derechos reales traslativos de dominio	Departamento 901
6	CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL NÚMERO VPCYN GUIÓN VEINTISÉIS GUIÓN DOS MIL VEINTITRÉS (VPCYN-26-2023) ENTRE EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES PARA LA INDEXACIÓN DE REGISTROS HISTÓRICOS.	1	1	1	1	Técnicos	Tiene por objeto facilitar la cooperación entre ambas instituciones, para unificar esfuerzos de acciones que permitan el intercambio de información, datos e imágenes del Segundo Registro de la Propiedad y del Archivo General de Centro América. Realizar la indexación de expedientes de tierras del Archivo General de Centro América y establecer la relación que guarda con las fincas registradas antes del año 1936 para respaldo a las inscripciones correspondientes. Y desarrollar los medios electrónicos que permitan el intercambio de información entre ambas instituciones.	Departamento 901
7	CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CONSEJO REGIONAL DE DESARROLLO URBANO Y RURAL REGIÓN SUROCCIDENTE	1	1	1	1	Técnicos	El objeto del convenio es prestar cooperación interinstitucional entre las entidades, con la finalidad de favorecer los servicios que prestan ambas instituciones dentro de los departamentos que conforman la región VI. El COREDUR informará al SRP de las fechas programadas de las jornadas móviles e integración de consejos, COCODE, COMUDE a efecto de organizar actividades de capacitación sobre Cultura Registral y servicios que presta el SRP. El SRP debe brindar y dar acompañamiento a los Consejos de desarrollo en los procesos registrales en favor de entidades del estado. Y organizar capacitaciones de cultura registral para cada consejo de desarrollo en sus distintas calidades.	Departamento 901

8	CONVENIO ADMINISTRATIVO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS BANCARIOS Y COOPERACIÓN INTER-INSTITUCIONAL. CELEBRADO ENTRE EL BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, Y EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, CON SEDE EN QUETZALTENANGO.	1	1	1	1	Técnicos	Banrural proporcionará al SRP los servicios bancarios a la institución y empleados sin costo alguno, pondrá en cada una de sus agencias los servicios convenidos con el SRP. Banrural realizará el pago de planillas y concesión de créditos a empleados. El SRP proporcionará a BANRURAL información y documentos necesarios para las operaciones bancarias antes mencionadas; dar información del cese de relación laboral para los respectivos trámites.	Departamento 901
9	CONVENIO DE PROCESAMIENTO DE MEDIOS DE PAGO, A TRAVEZ DE TARJETAS DE CRÉDITO Y/O DEBITO, POR MEDIO DE COMERCIO ELECTRONICO Y AMBIENTE DE TARJETA PRESENTE.	1	1	1	1	técnicos	Se tiene por objeto que, a través de "Operaciones de Medios de Pago" se pone a disposición del SRP, el procesamiento de medios de pago a través de tarjetas de crédito y/o débito, por medio de comercio electrónico se realicen los pagos de honorarios con tarjetas Visa y Mastercard, y otras que en el futuro sean procesadas, en las diferentes sedes físicas y virtuales del SRP.	Departamento 901
(1) Rol que desempeñan:		(2) Importancia de las relaciones predominantes		(3) Jerarquización del poder		(4) Interés que posea el actor		
Facilitador	2	A favor	1	Alto	1	Alto interés	1	
Aliado	1	Indeciso/ indiferente	0	Medio	0	Bajo Interés	-1	
Oponente	-1	En contra	-1	Bajo	-1			
Neutro	0							

11 ANÁLISIS DE PERCEPCIONES CLAVES

El Segundo Registro de la Propiedad estableció que algunas instituciones claves para el desarrollo financiero y planificación a instituciones gubernamentales, siendo las siguientes:

1. Secretaría De Planificación y Programación de la Presidencia, SEGEPLAN.
Es la institución encargada de establecer lineamientos, asesoramiento y acompañamiento a las instituciones y entidades del sector público para la realización de los instrumentos de Planificación con enfoque a resultados.
2. Ministerio de Finanzas Públicas (Minfin).
Dentro de sus objetivos es brindar asistencia y servicio oportuno a las entidades del Estado para transparentar el gasto público, así como fortalecer los sistemas de información públicos, SICOIN, SIGES.
El Segundo Registro de la Propiedad, cuenta con el sistema SICOIN, con sus respectivos módulos, siendo estos Contabilidad, Presupuesto, Tesorería, y el módulo de inventarios, también con el sistema SIGES., la Unidad de compras y almacén.
3. Contraloría General de Cuentas
Ente que fiscaliza al Segundo Registro de la Propiedad quien es el rector de la fiscalización y el control gubernamental en la transparencia del gasto público.

12. ANÁLISIS FODA:

Ante los nuevos retos es imprescindible que el Segundo Registro de la Propiedad mejore sus capacidades, competencias para cumplir con eficacia las funciones que por mandato legal tiene asignadas y que colaboran de manera estratégica al logro de resultados institucionales del Segundo Registro de la Propiedad.

Para el efecto, se empleó la metodología FODA, que permitió efectuar un estudio de los factores que incurren en la gestión interna del Segundo Registro de la Propiedad, toda vez que a través del examen de la problemática descrita anteriormente se realizó un examen de los factores externos.

El estudio se desarrolló sobre procesos institucionales, recursos financieros y humanos, servicios al usuario y estructura organizativa, entre otros, como base para definir las estrategias que permitan implementar acciones para maximizar sus oportunidades y fortalezas y minimizar las amenazas y las debilidades a las que actualmente se enfrenta.

MATRIZ FODA DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANALIZADO POR LAS AUTORIDADES DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Análisis FODA					
ESPACIO VACÍO		FORTALEZAS		DEBILIDADES	
		F1	Es una institución única en los servicios que presta	D1	Infraestructura con necesidades especiales
		F2	Brinda Seguridad y Certeza Jurídica	D2	Procesos administrativos engorrosos
		F3	Autonomía Administrativa relativas	D3	Normativa interna ineficiente
		F4	Autonomía financiera	D4	Ausencia de un sistema de comunicación Interna
		F5	Software y Hardware confiables y adecuados para el resguardo de la información	D5	Inexistencia de un sistema de gestión interna de información
		F6	Capacitación continua en las diferentes disciplinas a los profesionales y trabajadores del SRP	D6	Falta de ética en la gestión institucional
		F7	Personal calificado	D7	Falta de cumplimiento de los criterios registrales en la operación registral
		F8		D8	Falta de implementación de las normas ISO 9001 E iso 37001 en la operación Registral
		F9		D9	Dependencia de infraestructura tecnológica
OPORTUNIDADES		ESTRATEGIAS FO		ESTRATEGIAS DO	
O1	Desarrollo económico e inmobiliario	FO1	Implementar aplicaciones a los diferentes sistemas que maneja el SRP	DO1	Aplicar progresivamente y capacitar al personal sobre la Ley para la simplificación de Requisitos y trámites Administrativos
O2	Descentralización de los servicios a toda la region VI y VII	FO2	Mejora continua en los sistemas de acuerdo a las nuevas tecnologías	DO2	Crear políticas internas que se vinculen con las políticas públicas
O3	Alianzas estratégicas interinstitucionales nacionales e internacionales	FO3	la infraestructura tecnológica, primordialmente para el resguardo de la información	DO3	Continuar el proceso del fortalecimiento institucional
O4	Innovación tecnológica	FO4	Fortalecer los convenios suscritos y celebrar nuevos para fortalecer la seguridad registral	DO4	Continuar con el mejoramiento de la infraestructura física
O5	Marco jurídico amplio	FO5		DO5	
AMENAZAS		ESTRATEGIAS FA		ESTRATEGIAS DA	
A1	Incertidumbre en la certeza y seguridad jurídica por los diferentes criterios registrales para la calificación del instrumento de forma y de fondo	FA1	Crear estructuras interna y sistemas que ayuden a mitigar el accionar del crimen organizado que atente contra la seguridad registral	DA1	Analizar las guías registrales y la normativa para evitar la pluralidad de criterios
A2	Fenómeno de la corrupción	FA2	Capacitar al personal del SRP sobre las fortalezas implementadas en los documentos registrales	DA2	Fortalecimiento del Departamento jurídico y la creación de la instancia registral
A3	Falta de normativa que regule la obligatoriedad de la inscripción de las propiedades	FA3	Constituir los órganos técnicos para el abordaje de la gestión de riesgos	DA3	Crear un sistema de gestión administrativa interna que simplifique la comunicación institucional
A4	Crimen organizado que atente contra la certeza y seguridad jurídica que preste el SRP	FA4	Ampliar la implementación de las normas ISO	DA4	
A5	Desastres naturales	FA5	Proponer a la Comisión Nacional Registral la realización de estudios encaminados a las reformas legislativas que faciliten la inscripción de Derechos reales.	DA5	

13. SEGUIMIENTO A NIVEL ESTRATÉGICO:

Para dar seguimiento basado en gestión por resultados se han generado los indicadores de los productos para los Ejes estratégicos definidos, determinados por cada una de sus líneas de:

EJE 1 Certeza jurídica y seguridad registral.

PRODUCTOS: Usuarios de las regiones suroccidental VI y Noroccidental VII, beneficiados con los Asientos Registrales que se inscriben de sus bienes muebles e inmuebles, para garantizar certeza jurídica y producto, Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados con la entrega de Certificaciones Registrales de sus bienes muebles o inmuebles.

No.	LÍNEAS DE ACCIÓN	PRODUCTOS/SUBPRODUCTOS
1.	<ul style="list-style-type: none">-Informes estadísticos sobre las inscripciones de bienes muebles e inmuebles,-Informes estadísticos de certificaciones Registrales.-Informes sobre la Implementación y marcha del plan de Márquetin.-Supervisión en el cumplimiento de leyes y guías registrales, así como revisión del plan de Márquetin.	Usuarios de las regiones suroccidental VI y Noroccidental VII, beneficiados con los Asientos Registrales que se inscriben de sus bienes muebles e inmuebles, para garantizar certeza jurídica/ Usuarios de las regiones suroccidental VI y Noroccidental VII, beneficiados con las Operaciones Registrales para garantizar certeza jurídica y producto, Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados con la entrega de Certificaciones Registrales de sus bienes muebles o inmuebles./ Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados con la entrega de Certificaciones de sus bienes muebles e inmuebles

EJE 2. Atención y servicio integral al usuario

PRODUCTO: DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

No.	LÍNEAS DE ACCIÓN	PRODUCTOS/SUBPRODUCTOS
1.	-Informes de la coordinación. Controlar continuamente las Programaciones de capacitaciones a todos los trabajadores de la institución de la Unidad de Academia Registral.	DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN / SERVICIOS Y COORDINACIÓN

EJE 3. Administración Eficiente de los recursos

PRODUCTO: DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

No.	LÍNEAS DE ACCIÓN	PRODUCTOS/SUBPRODUCTOS
1.	Auditorías Internas periódicas por la unidad competente respecto al recurso financiero.	DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN / SERVICIOS Y COORDINACIÓN

EJE 4. Modernización registral

PRODUCTO: Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados del Resguardo de la Información y Modernización Registral para garantizar la certeza Jurídica y la protección del patrimonio

No.	LÍNEAS DE ACCIÓN	PRODUCTOS/SUBPRODUCTOS
1.	Informe sobre el Fortalecimiento a la estructura tecnológica y el resguardo de la información	Usuarios de las regiones suroccidental Vi y noroccidental VII, beneficiados del Resguardo de la Información y Modernización Registral para garantizar la certeza Jurídica y la protección del patrimonio/ Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados del Resguardo de la Información, para garantizar la certeza Jurídica y protección del patrimonio

EJE 4. FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

PRODUCTO: DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

No.	LÍNEAS DE ACCIÓN	PRODUCTOS/SUBPRODUCTOS
1.	Preparación las instalaciones adecuadas para llevar a cabo reuniones ejecutivas entre las diferentes entidades gubernamentales en el SRP.	DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN /SERVICIOS Y COORDINACIÓN

Ficha de Vinculación de la Planificación con la Red Programática vigente						
Nombre de la Institución:	Segundo Registro de la Propiedad					
Vinculación de la Planificación con la Red Programática vigente						
Periodo:	2026					
Planificación					Presupuesto	
Estructura Programática		Nivel del resultado			Red de categorías programáticas	
Resultados y productos institucionales		Inmediato	Intermedio	Final	Programas / Subprogramas	
Resultado						
Dirección y Coordinación	Para el 2029, se ha logrado incrementar en un 24.32% las inscripciones de derechos registrales de dominio y derechos posesorios logrando reducir la vulnerabilidad jurídica y económica en los derechos reales de bienes de los ciudadanos de la región Sur Occidente y región Nor occidente del país de Guatemala.	x	x	x	Administración Registral, 011	No aplica
Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados del Resguardo de la Información y Modernización Registral para garantizar la certeza Jurídica y la protección del patrimonio	Para el 2029, se ha logrado incrementar en un 24.32% las inscripciones de derechos registrales de dominio y derechos posesorios logrando reducir la vulnerabilidad jurídica y económica en los derechos reales de bienes de los ciudadanos de la región Sur Occidente y región Nor occidente del país de Guatemala.	x	x	x	Administración Registral, 011	No aplica
Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados con la entrega de Certificaciones Registrales de sus bienes muebles o inmuebles.	Para el 2029, se ha logrado incrementar en un 24.32% las inscripciones de derechos registrales de dominio y derechos posesorios logrando reducir la vulnerabilidad jurídica y económica en los derechos reales de bienes de los ciudadanos de la región Sur Occidente y región Nor occidente del país de Guatemala.	x	x	x	Administración Registral, 011	No aplica
Usuarios de las regiones suroccidental VI y Noroccidental VII, beneficiados con los Asientos Registrales que se inscriben de sus bienes muebles e inmuebles, para garantizar certeza jurídica	Para el 2029, se ha logrado incrementar en un 24.32% las inscripciones de derechos registrales de dominio y derechos posesorios logrando reducir la vulnerabilidad jurídica y económica en los derechos reales de bienes de los ciudadanos de la región Sur Occidente y región Nor occidente del país de Guatemala.	x	x	x	Administración Registral, 011	No aplica

14. ANEXOS

RUTA DE TRABAJO

ANEXO SPPD-01

No.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR	DÍAS	HORAS	%	Mes 2												Mes n												RESPONSABLE	RECURSOS NECESARIOS								
					ENERO				FEBRER				MARZO				ABRIL				MAYO				JUNIO						JULIO				AGOSTO			
					Lun	Mar	Mie	Jue	Lun	Mar	Mie	Jue	Lun	Mar	Mie	Jue	Lun	Mar	Mie	Jue	Lun	Mar	Mie	Jue	Lun	Mar	Mie	Jue			Lun	Mar	Mie	Jue	Lun	Mar	Mie	Jue
1	Revisión y análisis del Modelo Conceptual, Problemática del Segundo Registro de la Propiedad, causa directas e indirectas	1	7.00	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,365.00				
2	Revisión de Productos y Subproductos	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,365.00				
3	Revisión y análisis de mandatos y sus vinculaciones y población universo, objetivo y elegible	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,365.00				
4	Revisión y Diagnostico Institucional y Evidencias	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,350.00				
5	Revisión y Formulación del Camino Causal critico y Modelo Explicativo	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,350.00				
6	Revisión y Analisis de Intervenciones	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,350.00				
7	Revisión y Formulación del Modelo Prescriptivo	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,350.00				
8	Metodologia del Planteamiento de la Cadena de Resultados	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,350.00				
9	Analisis y definición de Resultados	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,350.00				
10	Indicadores y medición de metas	1	7	10.00%																													Mesa Técnica de Planificación y Seguimiento	1,350.00				
TOTAL		10	70.00	100.00%																														15,000.00				
TOTAL PARCIAL HORAS					0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1							
TOTAL PARCIAL (%)					0.00%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%	1.43%							
TOTAL ACUMULADO HORAS					0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26							
TOTAL ACUMULADO (%)					0.00%	1.43%	2.86%	4.29%	5.71%	7.14%	8.57%	10.00%	11.43%	12.86%	14.29%	15.71%	17.14%	18.57%	20.00%	21.43%	22.86%	24.29%	25.71%	27.14%	28.57%	30.00%	31.43%	32.86%	34.29%	35.71%	37.14%	38.57%						

CLASIFICADORES TEMÁTICOS

ANEXO SPPD-02

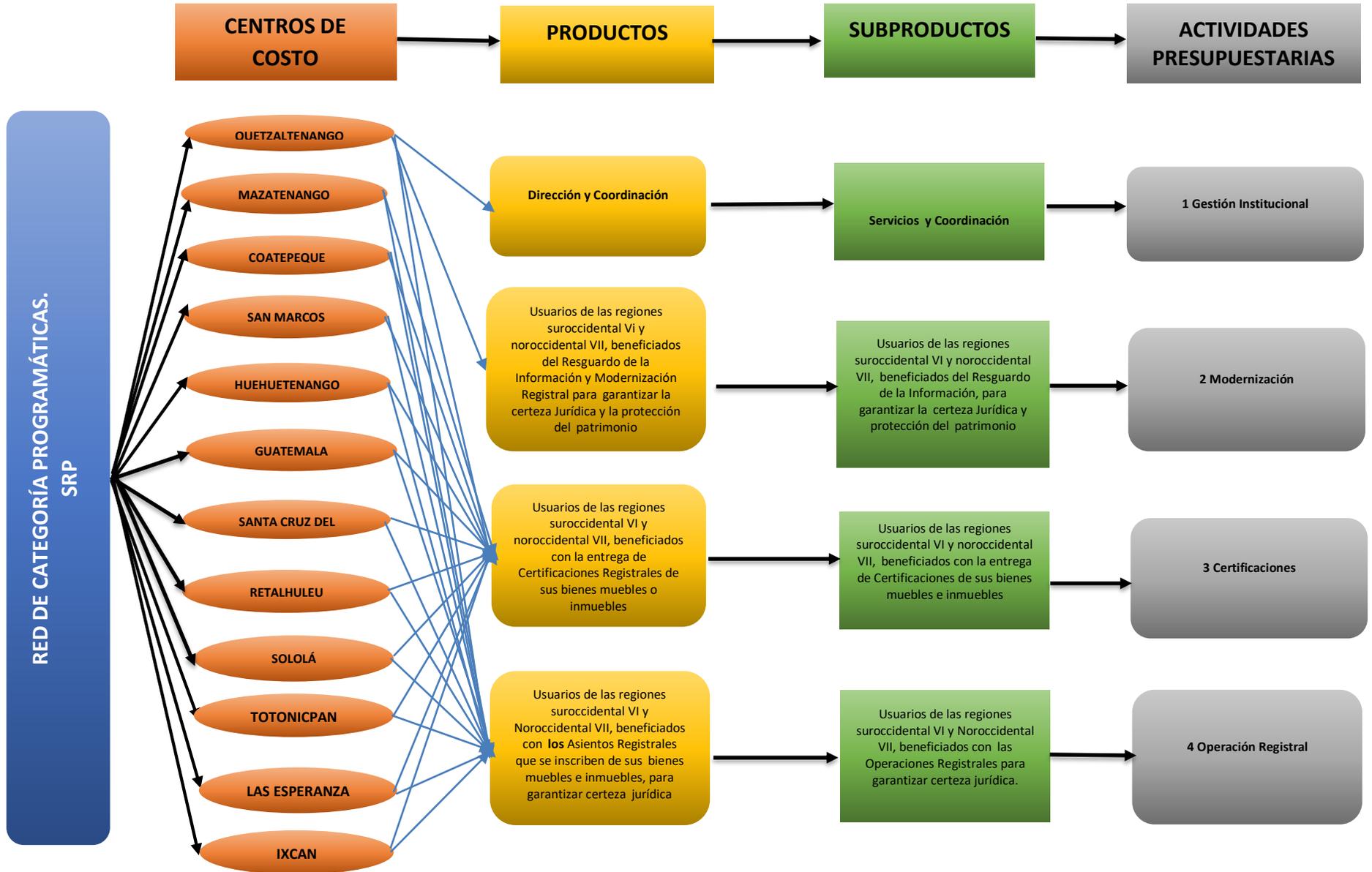
NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN: Segundo Registro de la Propiedad

NOMBRE DEL CLASIFICADOR TEMÁTICO	PRODUCTO / SUBPRODUCTO QUE SE ASOCIA AL CLASIFICADOR TEMÁTICO	Metas al 2026	
		Física	Financiera
No aplica, (Según la normativa que rige a los registros de la Propiedad, no hay ningún clasificador temático que le aplique)	Dirección y Coordinación	12	Q 32,245,564.00
No aplica, (Según la normativa que rige a los registros de la Propiedad, no hay ningún clasificador temático que le aplique)	Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados del Resguardo de la Información y Modernización Registral para garantizar la certeza Jurídica y la protección del patrimonio	12	Q 8,335,738.00
No aplica, (Según la normativa que rige a los registros de la Propiedad, no hay ningún clasificador temático que le aplique)		91,607	Q 3,078,191.00
No aplica, (Según la normativa que rige a los registros de la Propiedad, no hay ningún clasificador temático que le aplique)		422,999	Q 35,758,507.00
Total		514,630	Q 79,418,000.00

RED DE CATEGORIAS PROGRAMATICAS Y ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA

PRODUCTO	SUBPRODUCTO	CENTRO DE COSTOS	PROGRAMA	ACTIVIDAD	ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA
Dirección y Coordinación	Servicios y coordinación	Quetzaltenango	11	01 Gestion Institucional	11-00-000-001-000
Usuarios de las regiones suroccidental Vi y noroccidental VII, beneficiados del Resguardo de la Información y Modernización Registral para garantizar la certeza Jurídica y la protección del patrimonio	Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados del Resguardo de la Información, para garantizar la certeza Jurídica y protección del patrimonio	Quetzaltenango	11	02 Modernización	11-00-000-002-000
Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados con la entrega de Certificaciones Registrales de sus bienes muebles o inmuebles.	Usuarios de las regiones suroccidental VI y noroccidental VII, beneficiados con la entrega de Certificaciones de sus bienes muebles e inmuebles	Quetzaltenango, Mazatenango, Coatepeque, San Marcos, Huehuetenango, Guatemala, Santa Cruz del Quiche, Retalhuleu, Sololá, Totonicapan, La Esperanza e Ixcán	11	03 Certificaciones	11-00-000-003-000
Usuarios de las regiones suroccidental VI y Noroccidental VII, beneficiados con los Asientos Registrales que se inscriben de sus bienes muebles e inmuebles, para garantizar certeza jurídica	Usuarios de las regiones suroccidental VI y Noroccidental VII, beneficiados con las Operaciones Registrales para garantizar certeza jurídica	Quetzaltenango, Mazatenango, Coatepeque, San Marcos, Huehuetenango, Guatemala, Santa Cruz del Quiche, Retalhuleu, Sololá, Totonicapán, La Esperanza e Ixcán	11	04 Operación Registral	11-00-000-004-000

GRÁFICA DE RED DE CATEGORÍAS PROGRAMÁTICAS



15. FUENTES DE INFORMACIÓN

1. Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Código Civil Decreto 106
3. Reglamento de los Registros de la Propiedad
4. Ley Orgánica del Presupuesto
5. Reglamento de la Ley Orgánica del Presupuesto
6. Manual de Clasificadores Presupuestarios
7. Guía de Planificación de Gestión por Resultados, SEGEPLAN
8. Lineamientos de la Dirección Técnica del Presupuesto del Ministerio de Finanzas Públicas
9. Política General de Gobierno 2020-2024
10. Política Nacional de Desarrollo Katún 2032

RESOLUCIÓN. No 02-2025

El infrascrito Registrador Titular del Segundo Registro de la Propiedad, en la ciudad de Quetzaltenango, el día veinticinco de abril de dos mil veinticinco, tiene a la vista para resolver la aprobación de los instrumentos de planificación Plan Estratégico Institucional (PEI) 2022-2029 Plan Operativo Anual (POA) 2026 y Plan Operativo Multianual (POM) 2026-2030 del Segundo Registro de la Propiedad, elaborado por la Unidad de Planificación y Seguimiento.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo que establece el artículo 27 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, indica que los Registradores en sus propios Registros registrarán todas y cada una de las relaciones internas de la Institución y tendrán a su cargo el nombramiento y remoción del Personal que sea necesario.

CONSIDERANDO:

Que en observancia al Decreto 101-97 del Congreso de la Republica, Ley Orgánica del Presupuesto, que en su Artículo 7 BIS, establece: Se entenderá por proceso presupuestario, el conjunto de etapas lógicamente concatenadas tendientes a establecer principios, normas y procedimientos que registrarán las etapas de: planificación, formulación, presentación, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación, liquidación y rendición del presupuesto del sector público, asegurando la calidad del gasto público y la oportuna rendición de cuentas, la transparencia, eficiencia, eficacia y racionalidad económica; y Artículo 8. Vinculación Plan- Presupuesto. Los presupuestos públicos son la expresión anual de los planes del Estado, elaborados en el marco de la estrategia de desarrollo económico y social, en aquellos aspectos que exigen por parte del sector público, captar y asignar los recursos conducentes para su normal funcionamiento y para el cumplimiento de los programas y proyectos de inversión, a fin de alcanzar las metas y objetivos sectoriales, regionales e institucionales...

CONSIDERANDO:

Que en cumplimiento a los lineamientos de las Políticas generales emitidas por la Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN) en Coordinación con el

Ministerio de Finanzas Públicas (MINFIN), según lo establecido en el Acuerdo Gubernativo 540-2013, Reglamento de la Ley Orgánica del Presupuesto en su artículo 23 y con la única finalidad de Orientar el Proceso de Planificación Estratégica y Operativa del Segundo Registro de la Propiedad; por medio del Plan Estratégico Institucional 2022-2029 del Segundo Registro de la Propiedad debidamente elaborado.

POR TANTO:

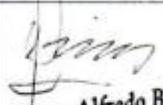
Con fundamento en lo Considerado, y en lo que para el efecto facultan al Señor Registrador del Segundo Registro de la Propiedad, según lo establecen los artículos 1, 27 y 28 del Reglamento de los Registros de la Propiedad.

RESUELVE:

- I. Artículo 1. en virtud de ser una institución pública, y responsable de garantizar la seguridad y certeza jurídica, se acuerda aprobar los instrumentos de planificación Plan estratégico Institucional, (PEI), 2022-2029 Plan Operativo Anual 2026 (POA) y Plan Operativo Multianual 2026-2030 (POM) del Segundo Registro de la Propiedad.
- II. Artículo 2. Notificar y Ordenar a la Unidad de Planificación y Seguimiento del Segundo Registro de la Propiedad continuar con los trámites correspondientes.
- III. En la ciudad de Quetzaltenango, el día veinticinco de abril del año dos mil veinticinco.


Lic. Hugo Alfredo Bautista Del Cid
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

HOJA DE ACTUALIZACIÓN.

DOCUMENTO	VERSIÓN	PRIMERA. 25/04/2025
PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL 2022-2029 PLAN OPERATIVO ANUAL 2026 PLAN OPERATIVO MULTIANUAL 2026 2030 SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	UNO	
ELABORADO POR:	APROBADO POR:	
Fecha:	25 de abril de 2025	
Unidad Organizacional:	Unidad de Planificación y seguimiento	Despacho Registrador Titular
Nombres y Puesto:	Licda. Thelma Anabella Castillo Aguilar Oficial de Planificación y Seguimiento	Lic. Hugo Alfredo Bautista del Cid
Firma y Sello		

Lic. Hugo Alfredo Bautista Del Cid
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Licda. Anabella Castillo A.
OFICIAL DE PLANIFICACIÓN Y SEGUIMIENTO
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD