



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA

HERRAMIENTAS DEL PLAN DE MANEJO—GUIA DE APLICACIÓN

Octubre 2005

Este informe fue producido por revisión por la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos. Fue preparado por Adalberto Pinzón y reproducido por Chemonics International Inc.

PLAN DE MANEJO – GUIA DE APLICACIÓN
No. de Contrato PCE-1-24-99-00003

Este informe fue escrito por Adalberto Pinzón y reproducido por Chemonics International Inc. / octubre 2005

TABLA DE CONTENIDO

GUÍA DE APLICACIÓN

I.	Introducción	1
II.	Objetivos	2
III.	Herramientas del Plan de Manejo	3
	A. El Plan de Manejo	2
	B. El Glosario	3
	C. El Sistema de Evaluación	4
	D. La Referencia Legal	5
IV.	Instrucciones para aplicar el Plan de Manejo	2
	A. Situación Actual de los Derechos de Propiedad	2
	B. Indicadores de Eficacia	3
	C. Estándares	4
	D. Acciones	5
	E. Referencia Jurídica	5
V.	Desarrollo de Informes	6
	A. Informe Final	6
	B. Informe Ejecutivo sobre Estándares	6
	C. Reportes de Indicadores y Estándares	6
VI.	Consideraciones Finales	7
APÉNDICES		
I.	Sinopsis de Indicadores	9
II.	Sinopsis de Estándares	17
III.	Resumen Ejecutivo sobre Estándares	XX
ANEXOS		
I.	Fuentes de Información	41
II.	Fases de la Guía de Aplicación	43

Guía de Aplicación del Plan de Manejo

I. Introducción

El Plan de Manejo para el Fortalecimiento de los Derechos de Propiedad Inmueble (Plan de Manejo) es una herramienta analítica e innovadora que permite a sus usuarios, investigar, conocer, diagnosticar y evaluar la situación sobre el sistema de derechos de propiedad inmueble en un determinado país. El presente documento denominado *Guía de Aplicación* contiene un conjunto de instrucciones y pasos necesarios que deben seguirse en la aplicación del Plan de Manejo (en adelante, *PM*). Para ello, esta Guía de Aplicación se interrelaciona con un *Sistema de Evaluación*, un *Glosario de Términos*, y una *Referencia Jurídica*; y que en su conjunto vienen a representar los instrumentos requeridos antes, durante y después de la aplicación del *PM*.

II. Objetivos

El objetivo de *La Guía de Aplicación* es definir la estructura y la dirección a seguir en la implementación del *PM* para un determinado país, específicamente los objetivos que se pretenden alcanzar son:

1. **Definir** cada estructura contenida en el *PM* para facilitar la comprensión integral de cada uno de los conceptos establecidos.
2. **Orientar** en todo el proceso de investigación y en el uso de la herramienta denominada *PM*.

III. Herramientas del Plan de Manejo

A. Plan de Manejo

La distribución y composición del *PM* está dividido en seis partes:

Una primera parte (páginas 1 y 2) que contiene una presentación e introducción sobre la Alianza Interamericana para los Derechos de la Propiedad Inmueble y la creación del Plan de Manejo. Esta sección incorpora también un diagrama de los cinco Principios: Integralidad, Eficiencia, Transparencia, Equidad y Cumplimiento (en adelante, *Los Principios*); y cinco etapas que son: Catastro, Tenencia, Registro, Operaciones y Garantías Reales (en adelante, *Etapas del Proceso*). En la segunda página aparecen también dos gráficas que representan las calificaciones obtenidas por el país, con respecto a *Los Principios* y a *Las Etapas del Proceso*. Igualmente se hace referencia en esta parte, a ciertos beneficios generales que conllevaría el fortalecimiento de los derechos de propiedad inmueble en cada país.

La segunda parte del *PM* se refiere a la situación actual de los derechos de propiedad e incluye las siguientes partes: 1) un esquema sobre la descripción del sistema existente en el país en conexión con cada una de *Las Etapas del Proceso*; 2) una Línea Base que incorpora datos

relacionados al Mercado Financiero, Medios de Vida, Equidad Social, Situación Fiscal y Avance Institucional; y 3) un esquema sobre la Disposición para la Reforma que el país pueda tener a efectos de fortalecer los Derechos de Propiedad.

El PM está compuesto, en su tercera parte por la descripción de una serie de Indicadores de Eficacia que se relacionan con Los Principios, por un conjunto de Estándares para cada Etapa del Proceso, en su cuarta parte; y, en su quinta parte se enumeran ciertas Acciones recomendables, que contribuirían a alcanzar los referidos Estándares.

B. Glosario

El Glosario representa un conjunto de términos que son utilizados en el Plan de Manejo, Guía de Aplicación y Sistema de Evaluación. En el glosario se incluyen algunos de los términos más usados en la jerga jurídica y técnica de la temática de los derechos propietarios; y otros que pueden llegar a presentar duda o confusión. En ocasiones no se dan todas las definiciones de una palabra, y las definiciones que se ofrecen no son, en la mayor parte de los casos, de diccionario, por lo que distan de ser perfectas. Tan sólo busca que sirva de instrumento de referencia rápida, para facilitar el uso del PM.

C. Sistema de Evaluación

El SE es una herramienta informática de medición que ha sido desarrollada para facilitar la aplicación y evaluación del “Plan de Manejo.” El SE cuenta con una Guía de Operaciones que detalla las instrucciones de su uso.

El SE utiliza los datos numéricos y otra información obtenida como resultado del PM y establece parámetros de evaluación, comparación y análisis que permiten desarrollar informes de diagnóstico de la situación actual de los derechos de propiedad de un determinado país. Asimismo, el sistema desarrollará una calificación general para ese país (ARPIX).

D. Referencia Jurídica

El entorno jurídico sustenta los derechos de propiedad, y todas sus instituciones, sistemas técnicos y operaciones. La Referencia Jurídica ofrece un cuadro organizado de Estándares jurídicos, Indicadores, y Acciones de reforma legal para cada proceso de los derechos de propiedad, y para cada objetivo de los derechos de propiedad:

1. Los Estándares jurídicos ofrecen los principios normativos principales que deben encontrarse en las leyes y regulaciones a efectos de que estas normas alcancen mejores indicadores de eficacia y equidad.
2. Los Indicadores incluyen Indicadores Generales que miden la eficiencia total del entorno legal de los Derechos de Propiedad y su equidad. También incluyen Indicadores de Diagnóstico que miden los costos de la situación actual de la legislación. Los Indicadores Generales luego utilizan estos costos en su fórmula de medición. La

mayoría de estos Indicadores son congruentes con aquellos en el Plan de Manejo de manera de economizar en la recopilación de los datos.

Las Acciones de reforma legal ofrecen ejemplos sobre las normas que deben modificarse o derogarse para incorporar los estándares que no se alcancen.

IV. Instrucciones para Aplicar el PM

En este apartado se definen las instrucciones a seguir para completar los tres aspectos claramente definidos del PM que son: Situación Actual de los Derechos de Propiedad, Indicadores de Eficacia y Estándares.

A. Situación Actual de los Derechos de Propiedad

1. **País y Fecha.** Colocar el país y fecha donde se vaya aplicar el *PM*.
2. **Descripción del Sistema.** Anotar descriptivamente el concepto y proceso que corresponda, así:
 - a. *Régimen Catastral.* Precisar la Estructura Institucional y Funcional del Catastro. Referir si la Institución es o no autónoma y en ambos casos el grado de dependencia; si existe un catastro nacional, municipal, mixtos u Otros; y si ejecuta procesos descentralizados o centralizados.
 - b. *Tenencia.* Determinar, en términos generales, el estado de la tenencia de tierras, haciendo una aproximación a la problemática: Carencia de títulos, necesidad de saneamiento, ambos u otros; distinguir áreas rurales o urbanas. Tratar de diferenciar entre Informalidad (tenencia no cuestionada pero sin título), Irregularidad (tenencia no titulada donde existe algún tipo de controversia), e ilegal (en violación de ley/normativa vigente, por ej: invasiones). En la medida de lo posible establecer porcentajes de cada una sobre tenencia global.
 - c. *Registro.* Precisar la Estructura Institucional y Funcional del Registro de la Propiedad Inmueble. Referir si la Institución es o no autónoma y en ambos casos el grado de dependencia; y si ejecuta procesos descentralizados o centralizados. Indicar nivel de tecnología que utiliza y grado de confiabilidad.
 - d. *Operaciones Primarias.* Indicar la forma en como se realizan y registran (en caso de que aplique) las operaciones primarias (transacciones).
 - e. *Régimen de Garantía Real.* Determinar la existencia de una Ley de Hipotecas Generales, la existencia de normas relacionadas o la ausencia de las mismas; y la funcionalidad del mercado hipotecario u otras operaciones que son garantizadas con la propiedad inmueble.

3. **Línea Base.** Constituye el conjunto de datos que conforman la situación de los derechos de la propiedad en el país, y también el punto de referencia comparativo para evaluar el progreso que se realice en actividades ulteriores.

Este cuadro se deberá completar con los datos e informaciones que se obtengan, luego de aplicado el *PM*; y su fuente directa e inmediata son los resultados de los Indicadores de Eficacia.

4. **Disposición para la Reforma.** En atención al ítem que corresponda, marcar si, no o en proceso, y la evidencia precisa que justifique la respuesta.
 - a. *Visión de Estado.* Representa la visión y el conocimiento general que tenga el Estado (gobierno, partidos políticos, sectores económicos, sociales, grupos de interés, etc.) sobre el Sistema de Propiedad Inmueble y su importancia. Podrán existir visiones disidentes, aunque minoritarias, en oposición a visiones parciales de gobiernos que podrían ser políticamente motivadas.
 - b. *Consenso.* En atención a la necesidad de reforma del sistema de derechos de propiedad, existe en el país la anuencia general o mayoritaria de los sectores involucrados (políticos, religiosos, académicos, étnicos, ambientales, profesionales, etc.). Incluye la existencia y observación de resultados de talleres técnicos, administrativos y políticos del tema, en todos los niveles.
 - c. *Voluntad Política.* Existencia de ánimo y aquiescencia fácilmente verificables, en iniciativas, aprobaciones y ejecuciones de los procesos legales, institucionales, administrativos y judiciales sobre el tema de propiedad.

Este cuadro se deberá completar con los datos e informaciones que se obtengan, luego de aplicado el PM en el respectivo país.

B. Indicadores de Eficacia

El *PM* contiene treinta y seis (36) Indicadores relacionados con *Los Principios*, cuya identificación y cuantificación deberán realizarse una vez sea aplicado en su totalidad el *PM* y todos sus componentes.

Para una mejor determinación y precisión, los Indicadores se presentan en un esquema o matriz que referimos en la siguiente figura, cuyo contenido aparece en el **Apéndice I** de esta *Guía de Aplicación* bajo el título Sinopsis de Indicadores.

Esta Sinopsis de Indicadores, detalla sobre una matriz el Principio y el Número e Indicador respectivo, su descripción, alcance, metodología y fuente de información, estableciéndose un marco de referencia para cada concepto, sobre la base del siguiente esquema:

Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de Obtención	Fuentes de Información*
Se refiere el Indicador	Define brevemente <i>que</i> es el indicador, en qué consiste	Desarrolla que aspectos o elementos contiene el indicador.	Precisa la forma en cómo se debe obtener el porcentaje, numeración o afirmación del indicador.	Indica en dónde pueden buscarse y obtenerse los datos o las informaciones relacionadas a cada indicador.
INDICADOR	QUÉ ES?	QUÉ COMPRENDE?	CÓMO?	DÓNDE?

C. Estándares

El *PM* contiene a su vez, cuarenta y ocho (48) Estándares inherentes a cada una de las *Etapas del Proceso*, que están relacionados igualmente, con *Los Principios*. El grado de aproximación o cumplimiento por parte del país con cada Estándar lo determinará el proceso de investigación con el uso de la herramienta *PM*.

Asimismo, para lograr una conceptualización integral sobre cada uno de los Estándares, los mismos se presentan en un esquema que referimos a continuación, cuyo contenido aparece en el **Apéndice II** de esta *Guía de Aplicación*, intitulado: Sinopsis de Estándares.

En la Sinopsis de Estándares aparece el Principio, la Etapa del Proceso y el Número y Estándar que corresponde e igualmente se indica su descripción, alcance, metodología y fuente de información con un marco de referencia como se observa a continuación:

Estándar	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar**	Método de Obtención	Fuentes de Información
Se refiere el Estándar	Define brevemente que es el Estándar, en qué consiste	Desarrolla hasta dónde se pretende determinar el efecto del Estándar.	Describe cómo se puede obtener la información; la metodología que servirá para ubicar la aproximación al Estándar.	Indica en dónde pueden buscarse y obtenerse los datos e informaciones relacionadas a cada Estándar.
INDICADOR	QUÉ ES	QUÉ COMPRENDE?	CÓMO?	DÓNDE?

D. Acciones

Por último, el *PM* describe sesenta y cuatro (64) Acciones que se relacionan con *Los Principios* las cuales se considera, deben ser ejecutadas por el país en atención a sus necesidades, para su aproximación y cumplimiento con Los Estándares.

* En los anexos de la guía de aplicación se encontrarán algunas consideraciones generales sobre las fuentes de información.

** Los Alcances de los Estándares constituyen el elemento que deberá ilustrar y justificar el criterio de calificación específico para cada uno de ellos, cuando se ejecute el Sistema de Evaluación o *Scoring System*

Estas Acciones constituyen una simple enunciación de carácter general y orientativo, puesto que la realidad del país es la que definirá su incremento, reducción o búsqueda de otras actividades tendientes al logro de los estándares.

V. Desarrollo de Informes

Luego de la Aplicación del *PM* en el país, es necesario elaborar los siguientes informes:

A. Informe Final

La elaboración del Informe Final deberá contener un análisis legal y práctico de la Institucionalidad Catastral, Tenencial y Registral del país, así como el detalle y forma en cómo se aborda en el país el tema de las Operaciones Primarias y Garantías Reales descritas en el *PM*, y cualquier elemento que se considere necesario.

B. Informe Ejecutivo sobre Estándares

Desarrollado el Informe Final, es necesario plantear en forma esquemática y precisa el alcance que con respecto al Estándar tiene el país, en atención a todas las Etapas del Proceso y Los Principios. Es decir, se deberá anotar descriptivamente el grado de cumplimiento con dicho Estándar y el por qué de la apreciación.

Este informe se presentará sobre la base de una matriz que se incluye en el **Apéndice III**, tal y como se ilustra a continuación:

Principio		Etapas del Proceso		No. de Estándar	
Estándar:					

C. Reporte de Indicadores y Estándares

Estos reportes se obtendrán en la ejecución del Sistema de Evaluación, luego de la calificación que se efectúe para cada Estándar y la anotación de los datos para cada indicador, ya que el *Sistema* requiere la anotación de un breve *Comentario* para cada caso.

VI. Consideraciones Finales

El proceso de investigación en cada País deberá tener como marco estricto de referencia la herramienta denominada *Plan de Manejo para el Fortalecimiento de los Derechos de Propiedad Inmueble*.

En consecuencia, la correcta aplicación del PM en el país, dependerá en gran medida, del conocimiento y comprensión acerca de su estructura y contenido, así como del seguimiento y atención de las observaciones establecidas en esta *Guía de Aplicación*; el *Glosario de Términos*, *el Sistema de Evaluación* (en su etapa ulterior) y en casos específicos la Referencia Legal.

APÉNDICE I

Sinopsis de Indicadores

Principio	Consecutivo	Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de obtención	Fuentes de información
INTEGRALIDAD	1	Porcentaje de los bienes inmuebles del país que se podrían financiar o usar como garantía.	Los bienes inmuebles sirven de garantía.	El sistema financiero reconoce el bien inmueble como garantía y el propietario puede usar el mismo para respaldar un crédito; teniendo las instancias administrativas y judiciales estructuras que otorgan confianza para el desarrollo de todo el proceso.	Del total de propiedades registradas verificar en términos porcentuales cuáles son objeto de algún gravamen por financiamiento o garantía e incluir cuáles de las registradas potencialmente podrían serlo (es decir que no tengan impedimentos para ello).	Sistema regulador del sector financiero y entidades financieras o crediticias. Legislación respectiva. Desarrolladores de proyectos de viviendas. Economistas.
INTEGRALIDAD	2	Grado de seguridad jurídica de los derechos de propiedad.	Calidad del ordenamiento jurídico, que implica la certeza en normas sobre derechos de propiedad, con previsibilidad de su aplicación.	Los derechos de propiedad se respetan, tienen un marco legal adecuado que atiende todos los aspectos inherentes a la propiedad; y, garantiza, además, su ejercicio y aplicación, en el ámbito institucional administrativo y legal.	En el marco legal que debe contemplar todos los derechos relacionados con la propiedad, y normas específicas para ejercerlo y protegerlo. Verificar que los procedimientos técnicos y fortaleza institucional coadyuve a respetar y garantizar ello.	Legislación, incluyendo normas de procedimientos, instituciones responsables. Abogados. Tribunales.
INTEGRALIDAD	3	Proporción de propiedades registradas respecto del total disponible.	Las propiedades son registradas en su totalidad.	El registro de las propiedades representa el cien por ciento de los predios existentes, con integralidad catastral y registral.	Determinar el total aproximado de propiedades o predios y calcular el porcentaje registrado con respecto a dicho total.	Oficinas de Registro y Catastro e instituciones administrativas vinculantes.
INTEGRALIDAD	4	Porcentaje de las propiedades que tienen un número de identificación único, catastral y registral.	La propiedad se reconoce e identifica con un número único.	La propiedad está registrada (gráfica y legalmente) en un folio que tiene un número único que responde a todo el sistema catastral y registral.	Del total de propiedades calcular el número de propiedades registradas y que cuentan con un código catastral y de registro único.	Oficinas de Registro y Catastro e instituciones administrativas vinculantes. Público en general, Usuarios (abogados, notarios).

Principio	Consecutivo	Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de obtención	Fuentes de información
INTEGRALIDAD	5	Porcentaje de los predios cubiertos por el catastro.	El catastro contempla todos los predios (parcelas) que configuran una jurisdicción territorial.	La propiedad está levantada física y legalmente en un sistema catastral.	Del total de propiedades calcular el número de propiedades catastradas y comparar en términos porcentuales con el total.	Oficinas responsables de catastro. Planificadores, Urbanistas, Empresas que presten servicios públicos.
INTEGRALIDAD	6	Porcentaje del territorio incluido en un catastro.	El catastro cubre todo el territorio nacional.	Todos los objetos territoriales del país están catastrados y la información es fuente oficial para los procesos que se requieran.	Se calcula el total del territorio y se relaciona con las áreas catastradas, cuya información pueda ser usada oficialmente.	Oficinas responsables de catastro. Planificadores, Urbanistas, Empresas que presten servicios públicos.
INTEGRALIDAD	7	La descripción Catastral y la descripción en el Registro de la Propiedad coinciden.	Es sistema catastral y el registro son compatibles.	La información gráfica (planos) y alfanumérica (legal) tiene una vinculación única y es fácilmente compartida y conservada entre el Catastro y Registro.	Se verifica observando que, la información en catastro y registro está representada por un mismo código catastral o número, existiendo la misma información en ambas dependencias, incluso cuando existan modificaciones físicas y/o legales. En uno u otro ente.	Oficinas de Registro y Catastro. Público en general, Usuarios (abogados, notarios)
INTEGRALIDAD	8	Crédito de la propiedad inmueble como porcentaje del total de crédito del sistema.	El sistema financiero permite que operaciones crediticias sean garantizados con la propiedad.	El marco jurídico no obstaculiza y respalda la propiedad como objeto de crédito, estando gran parte del mismo (crédito) representado o garantizado con propiedades.	Se verifica en el sistema financiero la cantidad de propiedades sujetas a crédito, constatándolo con el total de la cartera crediticia.	Sistema regulador del sector financiero y entidades financieras o crediticias. Legislación respectiva. Desarrolladores de proyectos de viviendas. Economistas.
EFICIENCIA	9	Porcentaje del costo de la transacción de registro respecto del costo de operación del Registro.	El costo del registro es el reflejo del costo de la operación.	El costo de las operaciones de registro no es indiferente al monto de las transacciones respectivas.	Se verifica determinando los costos de las transacciones de cada uno de los procesos y relacionándolo porcentualmente con el costo operativo de proceso de registro.	Entidades operativas de registro e informes especializados. Abogados.

Principio	Consecutivo	Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de obtención	Fuentes de información
EFICIENCIA	10	Costo de la inscripción ante el Registro respecto del valor de la transacción.	El valor de la transacción vs. el costo de la inscripción.	El registro de la propiedad se implementa a bajo costo en relación al costo de la respectiva transacción.	Se verifica en las tasas de registro, relacionándolo con la transacción inherente al proceso.	Oficinas de Registro. Tasas registrales.
EFICIENCIA	11	Plazo del proceso de regularización de un predio.	Los plazos del tramite de regularizar son adecuados.	El tiempo que se toma por hacer un tramite de regularización es de un tiempo determinado	Verificar cuanto tiempo se invierte en hacer el levantamiento catastral o barrido hasta lograr el registro.	Oficinas de Registro y Catastro. Público en general, Notarios, Usuarios (abogados).
EFICIENCIA	12	Costo del proceso de regularización de un predio con relación al ingreso promedio anual de la población	La regularización no impone costos elevados.	Los costos totales de los procesos de regularización (incluyendo costos legales, notariales, de valoración, inscripción) de un predio se comparan con el ingreso <i>per capita</i>	Se verifica, en las Unidades Ejecutoras de Proyectos de Regularización, el costo del proceso de regularización y se compara con el ingreso <i>per capita</i> .	Oficinas responsables del catastro e informes institucionales sobre proyectos de regularización. Economistas, Avaluadores
EFICIENCIA	13	Plazo del proceso catastral.	EL proceso de catastro tiene tiempos adecuados	El levantamiento catastral, incluyendo la obtención y uso de los insumos para ello, se ejecuta sin dilaciones, con disposición inmediata para usarlo como producto para muchos fines.	Se verifica el tiempo legal y real del levantamiento catastral en documentos de proyectos que contengan los resultados y la información pueda estar disponible oficialmente.	Oficinas de Catastro, Manuales Operativos de Programas de Regularización.
EFICIENCIA	14	Plazo del proceso catastral para la regularización.	El proceso de regularizar tiene un plazo específico.	El levantamiento catastral y la consecuente confección de planos y mapas, está a disposición de los entes vinculantes para su uso en los procesos de regularización optimizándose las inversiones del proceso.	Se verifica el tiempo legal de cada proceso en los manuales de regularización y su tiempo efectivo (en la práctica) desde el levantamiento catastral hasta la regularización efectiva e inscrita en el Registro.	Instituciones competentes, Unidades Ejecutoras de Programas de Regularización, Manuales Operativos; Disposiciones Legales
EFICIENCIA	15	Plazo de inscripción ante el Registro	El registro de una propiedad requiere de un tiempo legal.	La inscripción de la propiedad se establece en un tiempo específico para el registro	Se verifican los tiempos determinados por la institución y el tiempo real del proceso en cada una de las operaciones relacionadas con la propiedad.	Oficinas competentes y procedimientos de registro.

Principio	Consecutivo	Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de obtención	Fuentes de información
EFICIENCIA	16	Porcentaje de aumento anual del valor de una hectárea de tierra agrícola	El valor de la tierra agrícola se refleja en el mercado con mejores precios de venta por hectárea.	La propiedad por hectárea está valorada y/o se vende cada año a un mejor precio con respecto al anterior; con un mercado de tierras dinámico y apto para la agricultura.	Calcular el valor de una hectárea agrícola en áreas definidas y establecer porcentualmente el aumento con respecto al año precedente.	Oficinas responsables de administración y mercado de tierras. Empresas de Bienes Raíces. Estadísticas sobre el tema. Economistas, Avaluadores.
EFICIENCIA	17	Porcentaje de aumento anual del valor de una hectárea de tierra rústica	El valor de la tierra sin mejoras se refleja en el mercado con mejores precios de venta por hectárea	El valor de la parcela de tierra sin trabajar o en estado natural se compara con el valor del año anterior, revelándose incrementos.	Calcular el valor de una hectárea de tierra sin trabajar, en áreas definidas y establecer porcentualmente el aumento con respecto al año precedente.	Oficinas responsables de administración y mercado de tierras. Empresas de Bienes Raíces. Estadísticas sobre el tema. Economistas, Avaluadores.
EFICIENCIA	18	Porcentaje de aumento anual del valor de una hectárea de tierra ganadera	El valor de la tierra con potencial ganadero se refleja en el mercado con mejores precios de venta por hectárea.	La propiedad o parcela ganadera está en venta a un precio relativamente mayor al año anterior.	Calcular el valor de una parcela con aptitud ganadera, en áreas definidas y establecer porcentualmente el aumento con respecto del año precedente.	Oficinas responsables de administración y mercado de tierras. Empresas de Bienes Raíces. Estadísticas sobre el tema. Economistas. Avaluadores.
EFICIENCIA	19	Porcentaje de aumento anual del valor M2 de la vivienda en zona de bajos ingresos.	El valor de la construcción con respecto al año anterior expresada en términos porcentuales de zonas marginales.	El valor de la propiedad se refleja en términos porcentuales mayor a precios de venta anteriores, expresada en M2	Cálculo basados en reportes especializados (Colegio de Arquitectos, por ej.) y precios de oferta en construcciones o de venta de propiedades y/o casas.	Registro de costos o de fuentes primarias. Empresas de Bienes Raíces, Arquitectos, Urbanistas, Avaluadores. Entes oficiales o privados vinculantes.
EFICIENCIA	20	Los sistemas de Catastro y Registro están computarizados, georeferenciados, vinculados y utilizan folio real.	Procesos catastrales y registrales tienen aplicaciones electrónicas, vinculadas y georeferenciadas con identificación e inscripción en folio real.	Los procesos de registro y catastro pueden compartir información fácilmente y se registra o condensa en un folio real, con infraestructura técnica-informática e institucional que lo soporte, prestando servicios eficientemente a los usuarios.	Verificar en la institución catastral y registral, la existencia de un sistema ordenado que vincule la información e identifique en un número único; pudiendo actualizarse en forma expedita.	Oficinas de Catastro y Registro y otras de carácter técnico administrativo. Legislación. Público en general, Notarios, Usuarios (abogados)

Principio	Consecutivo	Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de obtención	Fuentes de información
TRANSPARENCIA	21	Cantidad de conflictos sobre derechos de propiedad respecto de los bienes registrados.	De los bienes registrados, se presentan un número de conflictos, reflejado en términos porcentuales.	La propiedad privada está sometida a demandas o conflictos por no estar debidamente registradas y/o saneadas.	Calcular el número de bienes registrados y reflejar el porcentaje de estas propiedades con conflictos administrativos y judiciales.	Oficinas administrativas y de atención de conflictos. Tribunales Judiciales y/o instancias administrativas, corregidurías. Estadísticas o informes especializados. Abogados, Mediadores.
TRANSPARENCIA	22	Porcentaje de conflictos no resueltos respecto del número total de conflictos	De los conflictos identificados se debe reflejar un número porcentual de conflictos acabados.	El total de conflictos se refleja en un número porcentual de los predios en conflictos no resueltos.	Verificar la cantidad de conflictos en términos porcentuales del total de conflictos resueltos. Incluyendo conflictos administrativos y/o entre particulares.	Oficinas administrativas y de atención de conflictos. Tribunales Judiciales y/o instancias administrativas, corregidurías. Estadísticas o informes especializados. Abogados, Mediadores.
TRANSPARENCIA	23	Porcentaje de la población que tiene acceso público para obtener información catastral/registrar	La población accede a la información porque está presente y disponible al público	El público accede a la información catastral y registral, sin complicaciones (lo que se refleja en términos porcentuales) brindando las condiciones necesarias para ello.	De acuerdo a la población se calcula el porcentaje o número de personas que han accedido a la información del catastro y registro; verificado en estadísticas de las instituciones respectivas.	Oficinas de Catastro o registro. Informes estadísticos. Ley de Acceso a la información. Público en general. Usuarios. Oficinas del Obusman, Derechos Humanos y/o vinculantes.
EQUIDAD	24	Dentro del sistema de derechos de propiedad, no deben existir disposiciones legales o regulatorias que discriminen por género, raza, fe, religión, o cualquier otra.	Las normas permiten que el sistema sea general y no genere discriminación alguna.	El sistema técnico institucional y jurídico no establece restricciones innecesarias para acceder a la información y/o hacer solicitudes o peticiones.	Verificar si las normas y procedimientos generan discriminaciones y/o si en la práctica se cumplen y facilitan el acceso; y monitorear el procedimiento de otorgación de créditos.	Marco legal, normas regulatorias y procedimientos. Instituciones competentes. Ley de Acceso a la información. Público en general. Usuarios. Oficinas del Obusman, Derechos Humanos y/o vinculantes.
EQUIDAD	25	La distribución de los préstamos	La información estadística	El sistema legal y financiero, por sus circunstancias y	Verificar las estadísticas y comportamientos del crédito	Sistema financiero, entidades bancarias,

Principio	Consecutivo	Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de obtención	Fuentes de información
		hipotecarios es proporcional a los datos demográficos del País, en cuanto a raza, religión, género e ingresos.	demuestra un equilibrio de servicios financieros o créditos en términos a todos los sectores del país.	operatividad hace posible que el crédito está disperso geográficamente en el país, sin existir discriminaciones, ajenas al valor de la propiedad.	garantizado con la propiedad y relacionarlo con las áreas geográficas que correspondan; y, constatar la existencia o potencial existencia de un equilibrio a nivel nacional	Legislación. Instituciones competentes.
EQUIDAD	26	La tenencia formal de bienes raíces es proporcional a los datos demográficos del país.	Existe proporcionalidad entre el derecho de propiedad (inscrito) y la información demográfica correspondiente.	El sistema o administración de bienes inmuebles permite calcular el porcentaje de propiedades con tenencia formal	Del total de personas del país se calcula la cantidad proporcional de bienes registrados y catastrados formalmente.	Censos nacionales y estadísticas o datos de instituciones responsables
EQUIDAD	27	El registrar/inscribir los documentos debe ser a un costo accesible para la mayoría de los solicitantes sobre la base de un coeficiente del salario mínimo	El salario mínimo de la población sirve de parámetro de costo de los procesos registrales.	El marco legal , toma como una variable para la fijación de costos por servicios registrales el salario mínimo de la población, no permitiendo o facilitando el incremento de otros costos (Notarios, Topógrafos, Abogados, etc).	Tomar como base de cálculo el salario mínimo del país y determinar un coeficiente o indicador que refleje el costo del servicio; incluyendo los costos de los profesionales que privada u oficialmente participan en el proceso.	Oficinas registrales, Tarifas de Abogados, Topógrafos, Notarios, Avaluadores y profesionales que participan en el proceso.
EQUIDAD	28	Los términos y condiciones para los préstamos hipotecarios son equitativos para toda la población.	El acceso al crédito y las condiciones de préstamo permiten, en principio, a toda la población obtener un servicio financiero	El sistema financiero y en especial las normas legales permiten que la población acceda a créditos garantizados con la propiedad.	Verificar geográficamente el otorgamiento de crédito y determinar si existe algún tipo de discriminación, ajena al valor de la propiedad.	Normas y reglamentos e instituciones competentes. Bancos. Instituciones vinculantes al proceso. Urbanistas, Desarrolladores de Proyectos.
EQUIDAD	29	El proceso de regularización no discrimina por razones de género, raza o religión.	La regularización es sistemática y no da margen discriminaciones.	El marco legal del proceso de regularización no discrimina ni establece limitaciones sin sustento, promoviendo el acceso de nuevos beneficiarios, con iguales derechos y obligaciones que la	Verificar los resultados de los procesos de regularización en áreas definidas y detectar la existencia de distinciones o limitantes sin sustento.	Normas, reglamentos y procedimientos o manuales operativos de Programas de Regularización. Unidades Ejecutoras e Instituciones vinculantes al proceso. Oficinas del Ombudsman, Derechos Humanos y/o

Principio	Consecutivo	Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de obtención	Fuentes de información
				población en general.		vinculantes.
CUMPLIMIENTO	30	Las expropiaciones se realizan en los términos establecidos por la ley.	El proceso de expropiación cuenta con un marco legal adecuado.	El marco legal establece procedimientos y requisitos claros para ejecutar expropiaciones, que son fácil y evidentemente alcanzables en la práctica, con competencia institucional claramente definida para su ejecución y con garantías al propietario.	Verificar las normas de expropiación y casos específicos en expedientes administrativos o judiciales, para constatar la observancia de los procedimientos legales.	Marco legal, reglamentos, normas de procedimientos. Tribunales y/o instituciones administrativas que ejecuten tales procesos. Abogados. Oficinas del Ombudsman, Derechos Humanos y/o vinculantes.
CUMPLIMIENTO	31	La defensa protección- de los derechos de la propiedad se obtienen mediante procesos rápidos y de bajo costo.	Los procesos de otorgación y defensa de los derechos propietarios se mantienen en un proceso técnico - legal de bajo costo	El marco legal establece normas de procedimiento que garantizan una ejercicio de defensa expedito y sin dilaciones, en forma oportuna y bajos costos.	Verificar los tiempos y costos en estudio de casos en que estén en disputa derechos de propiedad, en procesos administrativos, judiciales y extrajudiciales.	Marco legal, normas regulatorias y procedimientos. Tarifas de Profesionales vinculantes, peritos, etc. Instituciones competentes.
CUMPLIMIENTO	32	Porcentaje de operaciones sobre bienes registrados.	Bienes registrados relacionados con operaciones sobre los mismos.	El porcentaje de operaciones sobre bienes registrados son el reflejo de las operaciones que pudieran efectuarse, con una legislación clara y una institución con capacidad de atender la demanda de servicios.	Calcular el número de bienes registrados y reflejar el porcentaje total de operaciones que inherentes a la propiedad se realizan.	Estadísticas de la institución competente. Empresas de Bienes Raíces.
CUMPLIMIENTO	33	Porcentaje de propiedades inmuebles identificadas para regularización y que son incluidas en el Catastro y el Registro.	Inmuebles registrados como resultado de proceso de regularización vs. Inmuebles identificados previo al barrido catastral.	El marco legal y operativo de los programas de regularización permite que los procesos, hasta su registro incluso, abarque la totalidad de los predios que, en principio, fueron incluidos en las zonas	Se calcula en base la cantidad aproximada de propiedades existentes en el área declarada para "regularizar" y las que efectivamente son catastradas y registradas en las oficinas respectivas.	Normas, reglamentos y procedimientos o manuales operativos de Programas de Regularización. Unidades Ejecutoras e Instituciones vinculantes al proceso. Estadísticas verificadas

Principio	Consecutivo	Indicador	Descripción del Indicador	Alcance del Indicador	Método de obtención	Fuentes de información
				declaradas para regularización.		en los registros.
CUMPLIMIENTO	34	Se puede recuperar la posesión del bien afectado a la garantía, en forma expedita y a bajo costo.	El trámite de liberación de la propiedad gravada es rápido.	Mediante procedimiento legales sin ambigüedades, respetado por las instituciones administrativas y/o judiciales se logra recuperar la posesión del bien inmueble, no dando margen a subterfugios.	Se determina como meta la recuperación "real" del bien hipotecado en forma expedita y a bajo costo, verificado en estudios de casos específicos.	Marco Legal, reglamento, normas de procedimientos. Tribunales y/o instituciones administrativas que ejecuten tales procesos. Abogados, Institución registral, Bancos; personas afectadas.
CUMPLIMIENTO	35	No existen impedimentos legales para la titularización de carteras hipotecarias.	Las normas permiten la titularización de la cartera hipotecaria	El marco legal permite que los bienes inmuebles hipotecados puedan ser objeto de procesos más adecuados a las nuevas demandas; no impone obstáculos e incentiva su desarrollo.	Se verifica en la legislación y en la existencia de entidades dedicadas a tal actividad, ubicando estadísticas sobre ello.	Marco Legal, reglamentos, normas. Entidades privadas vinculantes y/o con potencial de desarrollar la actividad de cartera hipotecaria dentro de su esquema de negocios.
CUMPLIMIENTO	36	Se puede desalojar al arrendatario incumplido y recuperar la posesión del bien en forma expedita y a bajo costo.	Normas que permitan realizar la evicción sin dilaciones.	El marco legal establece procesos de desalojo que respeten el debido proceso, pero que no da margen a recursos abiertamente improcedentes, garantizando por lo tanto un trámite transparente, rápido y efectivo, con bajos costos.	Se verifica con el estudio de casos (judiciales y administrativos) en procesos pendientes y terminados, identificando los costos y tiempos.	Marco legal, reglamentos, normas de procedimientos. Tribunales y/o instituciones administrativas que ejecuten tales procesos. Abogados, Institución registral, Bancos.

APÉNDICE II

Sinopsis de Estándares

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
INTEGRALIDAD	Garantía Real	Operaciones	1	El marco legal permite garantías reales sobre los bienes inmuebles en todo tipo de operaciones crediticias y para cualquier prestamista o prestataria.	La normativa expresa claramente la posibilidad de obtención de créditos con respaldo de la propiedad.	El marco legal permite que la propiedad pueda ser objeto de gravámenes para obtención de crédito, sin limitaciones ajenas al valor de la propiedad, se registran adecuadamente en una institución responsable y es fácilmente liberable o ejecutable, según sea el caso; con procedimientos funcionales, simples y eficaces.	Información legal que refiera la posibilidad de hipotecar, gravar anticréticamente, etc, la propiedad; e información de práctica bancaria o instituciones de préstamo que lo permitan o acepten.	Ley de Hipotecas u otras formas de gravar la propiedad. Leyes, Resoluciones o Reglamentos bancarios u otras instituciones. Usuarios (prestamistas o prestatarios). Abogados, Desarrolladores de Proyectos (Urbanistas).
INTEGRALIDAD	Operaciones primarias	Operaciones	2	Los derechos de propiedad abarcan todos los derechos sobre la propiedad inmueble, todos los sujetos de dichos derechos y todas las operaciones.	El registro de la propiedad inmueble define claramente todos sus propietarios y detalla las afectaciones propias del predio (servidumbres) y las relativas a las afectaciones judiciales, financieras o	Las normas legales registrales refieren la inscripción en forma ordenada de todos los propietarios, las afectaciones, anotaciones o marginales sobre el predio, con una base tecnológica adecuada que permita en la práctica brindar la	Leyes y disposiciones administrativas que contengan la forma de registrar la propiedad y todas las afectaciones. Verificación en institución registral mediante observación directa de cada proceso en dicha	Ley de registro de la propiedad, Resoluciones administrativas, usuarios (abogados).

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
					administrativas. (gravámenes y cargas).	información oficialmente, sin contratiempos.	institución.	
INTEGRALIDAD	Registro	Procesos	3	Todos los derechos personales y reales que se registren deberán ser inscritos en el respectivo folio de la propiedad.	Los derechos personales y reales registrados son inscritos con un número único o folio de la propiedad.	El marco legal permite que los derechos personales y reales que se registren queden inscritos mediante el respectivo folio. Igualmente los procedimientos técnicos y operativos son ejecutados a cabalidad por una institución responsable.	Información legal que mencione el uso y aplicación del Folio y observación específica en la institución registral	Ley de Registro, Reglamentos e Institución responsable
INTEGRALIDAD	Registro	Procesos	4	No existe otro sistema de registro paralelo, basado en el tipo o la ubicación física de la propiedad.	La identificación de la propiedad tiene una sola fuente oficial de registro.	La Ley refiere que la obtención de información relativa a la ubicación de propiedad (urbana, semi urbana o rural) sea en una sola institución vinculante, sin dar margen a la necesidad de acudir a obtener información "oficial" en otras instituciones, sino que conste en un solo registro; se obtiene la información con precisión técnica sin contratiempos y	Información legal que establezca la competencia única para la búsqueda de información sobre ubicación de las propiedad.	Ley de Catastro y Registro. Leyes Municipales. Verificación con usuarios de la información.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						en la práctica es suficiente.		
INTEGRALIDAD	Registro	Procesos	5	El registro se vincula al sistema de catastro.	Existe vinculación plena del registro y catastro y viceversa.	Existe el marco legal para el intercambio de la información catastro - registro, el cual funciona técnicamente con una plataforma adecuada y sin contratiempos, existe clara competencia sobre responsabilidades en cada proceso (catastro y registro) y se cumple con el mantenimiento de la información.	Marco Legal (ley, convenios con sustento legal), que permita y obligue el intercambio y mantenimiento de la información. Se verifica en forma directa en Catastro y Registro)	Ley, Resoluciones, Reglamentos del Catastro y Registro. Entrevistas directa a usuarios, abogados, topógrafos).
INTEGRALIDAD	Registro	Procesos	6	Las inscripciones en el registro son compatibles dentro del sistema de registro federal y local.	Información registral es compartida institucionalment e a nivel local y nacional.	Se puede compartir en tiempo razonable, con sustento en la ley, información registral entre las oficinas de registro y con las oficinas de catastro, municipios y otras instituciones que lo requieran (privadas o públicas), existiendo herramientas tecnológicas y capacidad institucional para ello.	En Convenios Institucionales, Ley o reglamentación que regule y permita el uso de información registral. Se verifica en forma directa en el Registro y catastro, municipios, a nivel nacional y local.	Ley, Convenios, Reglamentos del Registro Público. Municipios, Abogados, Usuarios (a nivel nacional o local)

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
INTEGRALIDAD	Tenencia	Procesos	7	Debe cubrir todo el territorio del país y todas las parcelas deben ser respaldadas por descripciones georeferenciadas .	Mapas catastrales de todo el país con identificación de parcelas y objetos territoriales (servidumbres, vías férreas) georeferenciados , distinguiendo áreas urbanas y rurales.	La representación gráfica del territorio, de manera exacta y precisa lo mandata La Ley, permite la vinculación con otras fuentes, y la posibilidad de desarrollo de proyectos de muchos tipos, con capacidad institucional y técnica que permita la obtención de la información en forma rápida y efectiva.	Por medio de observación directa y verificación de los mapas cartográficos con un marco legal que implique georeferenciarlos y referirlos a una red geodésica nacional.	Ley, Instituto Geográfico, Universidades, Instituto de Planificación, Urbanismo, usuarios (estudiantes, urbanistas, desarrolladores de proyectos, etc).
INTEGRALIDAD	Catastro	Procesos	8	Todo proceso de regularización debe comprender todos los tipos de ocupación y/o usos sobre la propiedad.	La regularización implica la obtención y registro de la mayor cantidad de objetos territoriales relacionados con el predio, específicamente uso y tipo de ocupación.	El proceso de regularización (masivo o esporádico) tiene sustento legal e identifica al poseedor, ocupante o propietario (registrado), relacionando la parcela con servidumbres, usos de suelo, valoraciones, etc,; Dicho proceso es ejecutado coordinadamente por las instituciones vinculantes con capacidad institucional para ello y con tecnología	En la Ley, Resoluciones y Reglamentos se refieren los procedimientos de regularización y se define claramente la competencia institucional. Se verifica en forma directa donde se haya regularizado.	Ley, reglamentos, Documentos de Programas de Regularización o Contratos de Catastro, Registro, Reforma Agraria. Unidades Ejecutoras de Programas de Regularización. Procesos de titulación urbana o rural. Usuarios (beneficiarios, abogados, topógrafos)

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						adecuada y es funcional en la práctica.		
INTEGRALIDAD	Catastro	Procesos	9	El catastro es compatible con el sistema de registro y logra la transferencia automática de datos sobre modificaciones físicas a la propiedad.	La información catastral se transmite con facilidad al registro, incluyendo las modificaciones.	La transferencia de la información legal y gráfica (planos) se transfiere y comparte entre el catastro y registro en forma automática, con sustento legal; existiendo estructura técnica adecuada para ello y para el mantenimiento de la información.	En la Ley, Reglamentos o Convenios de Cooperación se constata la existencia de obligatoriedad de transferencia de la información legal y/o gráfica, incluyendo procesos de segregación o mutaciones de la propiedad y registro.	Marco jurídico, Convenios de Cooperación, institución Registral y Catastral, usuarios (abogados, topógrafos, etc.)
INTEGRALIDAD	Catastro	Procesos	10	Los archivos catastrales son compatibles dentro del sistema.	La información catastral a nivel nacional puede operarse sin complicaciones relativas a los formatos de archivo o creación y permite la incorporación de campos dentro del propio sistema.	Los procesos de archivos catastrales tienen un marco legal base y permite la incorporación de nuevas tecnologías. Tales archivos están estructurados con tecnología adecuada con una institución con funciones claras de creación y mantenimiento, cuya información está a disposición de otras instituciones y del público en general.	En la Ley y Resoluciones administrativas se indican los procesos de creación y archivo de la información. Verificación directa en el propio sistema.	Ley, Resoluciones, Institución Catastral y/o Registral, Sistema de información geográfico de la institución competente, usuarios institucionales o particulares (topógrafos, urbanistas, desarrolladores, estudiantes universitarios, etc.)
EFICIENCIA	Garantía	Operaciones	11	El marco de las	Las operaciones	El marco jurídico	En normas legales	Instituciones

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
	Real			operaciones posibilita la constitución de garantías a bajo costo, con relación al valor de la propiedad.	que gravan y/o liberan la propiedad se efectúan a bajo costo y sin dilaciones.	propone normas claras sobre los procedimientos para registrar los gravámenes y liberaciones de la propiedad con una institución responsable y confiable técnicamente con capacidad de ejecutar tales procesos, brindando un servicio expedito y a bajo costo.	que refieran los mecanismos para registro de estas operaciones y una práctica operativa de las instituciones financieras que haga viable las mismas. Se verifica en forma directa sobre propiedades con gravámenes.	competentes (registro, Catastro, entidades bancarias). Expedientes de juicios de ejecución o liberación hipotecaria, verificación de las tasas registrales y otros costos oficiales. Abogados, banqueros, financistas, notarios.
EFICIENCIA	Operaciones primarias	Operaciones	12	Los procesos de transferencia de derechos entre partes, incluso de transferencia por fallecimiento, son claros y no onerosos.	Los cambios de titulares de los derechos de propiedad bajo cualquier concepto están bien definidos y sin ambigüedades.	El marco legal precisa con claridad absoluta los procedimientos y requisitos para las operaciones de traspaso o cambio de derechos de propiedad (compraventas, donaciones, sucesiones, etc.), con identidad sobre la institución responsable y eficiencia de otros entes oficiales relacionados; proporcionando un servicio a un costo bajo el cual funciona operativamente sin dilaciones.	En normativa que indiquen los requisitos y procedimientos para traspaso de derechos de propiedad. Se verifica en forma directa en varias categorías de casos; incluyendo los costos (no sólo las tasas registrales, sino costo de todo el proceso)	Instituciones competentes (notarías, registro, catastro). Escrituras Públicas que contengan compraventas, donaciones, sucesiones. Expedientes de Procesos Judiciales. Usuarios (abogados, notarios, beneficiarios)

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
EFICIENCIA	Registro	Procesos	13	El tiempo necesario para emitir títulos e inscribir los derechos reales que se hayan determinado, es mínimo y tiene un costo coherente con el costo económico del servicio.	Tiempos de cada una de las transacciones que se realizan en el Registro Público, en especial registro de nuevos títulos , compraventas, segregaciones, hipotecas, donaciones, inscripciones de marginales y relacionarla con los costos para cada caso. Incluir los costos directos por la prestación de los servicios registrales, incluso la existencias de impuestos de registro u otros.-	Las normas legales sobre registro de títulos refieren el tiempo de cada proceso de inscripción y otros procesos relacionados con la propiedad; desarrollado en una institución con capacidad técnica suficiente para atender la demanda (usuarios, instituciones privadas o públicas), funcionando en forma efectiva y a bajo costo; con tasas y costos de registro definidos en forma clara y uniforme en la Ley.	Información legal que indique los procesos de registro y las tasas respectivas. Verificación en institución registral mediante observación directa de cada proceso en dicha institución.	Institución registral, usuarios abordados en dicha institución registral, abogados, beneficiarios. Leyes sobre tasas registrales y/o impuestos nacionales o municipales.
EFICIENCIA	Registro	Procesos	14	El costo operativo de registro tiene relación con la demanda de servicios.	Los costos registrales en general están relacionados con la demanda de tales servicios a la población.	Existen disposiciones legales sobre las recaudaciones en concepto de registro y su inversión en la institución; existiendo una correlación entre los costos cobrados a los usuarios, el servicio prestado y la demanda, con una institución	En Información documental o estadística de las transacciones efectuadas por la institución y relacionarla con los cobros e ingresos.	FODA de la institución registral. Estadísticas, informes sobre recaudaciones y procesos registrales.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						técnicamente dotada para prestar los servicios, reflejados en la realidad operativa.		
EFICIENCIA	Tenencia	Procesos	15	El proceso de regularización de la tenencia es uniforme, sistemático y replicable.	Los programas de regularización se ejecutan en áreas definidas y en forma sistemática con metodología aplicable a otras áreas con resultados similares.	Los manuales operativos de los procesos de regularización tienen un sustento legal y son ejecutados uniformemente, con principios y reglas racionalmente enlazados entre si, por unidades ejecutoras en coordinación con las entidades competentes (sin exclusión), obteniendo resultados eficientes e integrales, que puedan ser soportados por la capacidad técnica y operativa de la entidad competente. Tales procesos metodológicos pueden ser perfectamente aplicables a otras áreas, obteniéndose los mismos resultados.	En documentos o manuales de regularización y normas correspondientes se indican los procedimientos para regularización de la tenencia. Observación de documentos y resultados en áreas de ejecución de programas y en la institución registral.	Contratos de Préstamos de Regularización, Manuales Operativos, disposiciones legales de instituciones vinculantes al proceso, Acuerdos Municipales, Leyes, consulta directa a beneficiarios.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
EFICIENCIA	Tenencia	Procesos	16	Para garantizar la credibilidad en el sistema y lograr la aceptación del público, la regularización de la tenencia se realiza en un período mínimo y a un costo mínimo.	El proceso de regularización (eventual y masivo), hasta la inscripción incluso, se realiza sin dilaciones con costos ajustados a la naturaleza de tales servicios.(tanto para el beneficiario como para el programa).	La regularización eventual y en el marco de los programas masivos están basados en la legislación nacional, y son ejecutados, por las instituciones competentes con participación activa del público y los beneficiarios (análisis de los involucrados), con resultados que alcanzan el objeto del proceso a bajos costos y sin demoras.	En las normas vigentes para los casos esporádicos y en los manuales operativos de los programas se verifican los mecanismos y costos de los procesos. Observación directa de beneficiarios y de documentación (títulos) resultantes del proceso.	Manuales Operativos, Antecedentes de los Programas (resultados de talleres, encuestas, ayudas memorias). Informes de exposiciones públicas, legislación relacionada. Entrevista a beneficiarios, verificación en los registros (información legal) y en los catastros (planos y mapas) e instituciones competentes de regularización (áreas rurales y urbanas).
EFICIENCIA	Tenencia	Procesos	17	El proceso de regularización incluye un proceso extrajudicial.	Se contempla la posibilidad que los involucrados puedan recurrir a métodos alternos de solución de conflictos (mediación) entre particulares y/o con la propia administración.	En los procesos de regularización existe la posibilidad que los beneficiarios tengan pleno acceso a los métodos de resolución alterna de conflictos, ejecutado por profesionales idóneos con capacidad de dilucidarlos legalmente con resultados óptimos y en ambientes confiables para un funcionamiento adecuado.	En documentos o manuales de regularización y normas específicas sobre procesos de mediación. Observación de documentos y resultados de tales procesos.	Estadísticas sobre atención de casos en estos procesos, consulta a beneficiarios, abogados, mediadores, autoridades locales. Normativa legal correspondiente.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
EFICIENCIA	Catastro	Procesos	18	La formación del registro catastral es sistemática en áreas geográficas definidas.	El catastro se realiza sistemática e integralmente en áreas determinadas donde se declaran "zonas catastrales".	La declaratoria de zonas para catastrar en áreas definidas tiene un marco legal y es ejecutado institucionalmente con el respaldo técnico necesario para su ejecución y cumplimiento (formación y mantenimiento) con productos acabados y con posibilidad de ser usados por el público en general.	En normas legales sobre declaratorias de zonas catastrales, verificación si se han cumplido, observando de modo directo tales productos (mapas catastrales) para áreas determinadas.	Normas legales, Resoluciones de zonas catastrales, normas municipales, Instituto Geográfico Nacional, Oficinas de catastro, Unidades Ejecutoras de Proyectos de Regularización, Abogados, Urbanistas, Topógrafos. Empresas que prestan servicios públicos, Planificadores, etc.
EFICIENCIA	Catastro	Procesos	19	El período necesario para crear o modificar el registro es mínimo y tiene un costo coherente con el costo económico del servicio.	Los registros de cualquier operación sobre la propiedad se realizan rápidamente, basado en costos sobre dichos procesos.	Existe normativa consolidada y clara sobre los tiempos y costos del registro de operaciones, y un marco operativo e institucional funcional, con una estructura técnica que incorpore procesos uniformes (no hace distinciones), seguros y en forma expedita.	En normas legales y resoluciones que describan los procesos de registro y las tasas respectivas. Observación directa en la institución registral.	Institución registral, usuarios abordados en dicha institución registral, abogados, notarios. Leyes sobre tasas registrales y/o impuestos nacionales o municipales.
TRANSPARENCIA	Garantía Real	Operaciones	20	El marco de las operaciones con garantía permite establecer un orden de prioridad sin ambigüedades	Existe clara definición sobre la prioridad registral para operaciones de constitución, ejecución y	La institución registra, ejecuta y libera con facilidad y sin procedimientos innecesarios las garantías reales en	En normativa sobre sistema de prioridad para tales procesos, estadísticas sobre los mismos en entidades	Legislación respectiva, oficinas registrales, entidades bancarias, estadísticas, estudios de expedientes de procesos de liberación

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
				basado en la publicidad de los créditos o derechos reales sobre la propiedad.	liberación de propiedades gravadas,	atención a un orden establecido claramente en la ley, el cual es aceptable y atractivo para las instituciones financieras y el público en general; y, las excepciones a tales principios de prioridad están claramente establecidas y fundamentadas.	financieras, verificación directa sobre casos.	o ejecución, abogados.
TRANSPARENCIA	Garantía Real	Operaciones	21	No se aplican cargos por el acceso a la información.	Acceso a información como consulta sin costos.	La institución permite consultas a la información registral y brinda las condiciones que permitan la obtención de dicha información en forma confiable y expedita.	En las oficinas de registro se verifica la posibilidad de acceso a la información; verificar el fundamento legal de tasas por la prestación de tales servicios.	Tasas registrales. Usuarios en la institución, evaluadores, abogados, topógrafos, bancos. Ley sobre acceso a la información.
TRANSPARENCIA	Garantía Real	Operaciones	22	La información se puede encontrar en Internet, con medidas de seguridad apropiadas para proteger la privacidad de la información.	Información sobre procedimientos en Internet, incluyendo la posibilidad de tramitación y seguimiento.	Existencia de normativas y procedimientos que facultan la obtención de información, presentación de solicitudes y seguimientos de operaciones en Internet, con estructura técnica que garantice la inviolabilidad y la prestación del	En las oficinas de catastro, registro ;se verifica ingresando a la página web respectiva.	Público en general, Usuarios (abogados, notarios, funcionarios de la institución competente)

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						servicio; funcionando correctamente y sin demoras.		
TRANSPARENCIA	Operaciones primarias	Operaciones	23	La publicidad de los derechos reales se realiza mediante un registro oficial y es accesible a todos.	Existencia de un registro oficial para verificar afectaciones a la propiedad por operaciones primarias o secundarias.	El marco legal establece un registro oficial público y único; con, de fácil acceso para la verificación de cualquier anotación o marginal sobre la propiedad; con una institución ordenada técnica y funcionalmente para ofrecer información confiable y en forma expedita.	En los folios de propiedad consultados en el registro, normativas correspondientes. Verificación en forma directa en la institución competente.	Normas legales, Oficinas registrales, público en general, usuarios (abogados, bancos, etc.)
TRANSPARENCIA	Operaciones primarias	Operaciones	24	Los procedimientos de inscripción y transferencia son claros y son del dominio público.	Los requisitos y procesos para inscripciones son inteligibles y fáciles de comprender y verificar.	Existe un marco legal que permite que la población tenga acceso pleno, garantizado, confiable y en un ambiente adecuado para conocer los procesos de inscripción y transferencias de la propiedad; con registros anotados en forma adecuada y estructurados para cada circunstancia o categoría.	En las oficinas o institución competente se verifica en forma directa tales procesos, los tiempos y la facilidad de obtención de la información.	Normas legales, Oficinas registrales, público, usuarios (abogados, bancos, etc.)

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
TRANSPARENCIA	Registro	Procesos	25	Acceso pleno del público a la información del Registro.	No existen limitantes para el acceso a la información y puede ser consultada en forma simple por cualquier persona.	La legislación establece con claridad la posibilidad de acceder a la información, sin limitaciones; teniendo la estructura técnica adecuada para satisfacer la demanda de servicios, siendo fácil en la práctica obtener la información; con posibilidad de verificación sobre cambios recientes en la información.	En las oficinas registrales se verifica en forma directa tales procesos, los tiempos y la facilidad de obtención de la información.	Normas legales, respectivas, Ley de acceso a la información, Oficinas registrales, público en general, usuarios (abogados, bancos, etc.)
TRANSPARENCIA	Registro	Procesos	26	Información confiable sobre los derechos de propiedad, abierta y accesible al público a todos los niveles.	La información sobre garantías reales registradas está disponible al público y otras instituciones a nivel nacional y local con facilidad.	La información registral puede verificarse a nivel nacional o local con igual confiabilidad, con una institución competente con capacidad de brindar el servicios en los mismos tiempos y bajo los mismos parámetros.	En las oficinas nacionales y regionales registrales, con observación directa de los procesos y consultas dentro de la institución.	Ley de registro, Ley de acceso a la información. Público en general, usuarios (abogados, topógrafos, etc).
TRANSPARENCIA	Registro	Procesos	27	La información está disponible en el Internet.	Información sobre procedimientos en Internet, incluyendo la	Existencia de normativas y procedimientos que faculden la obtención de	En las oficinas de registro se verifica ingresando a la página web respectiva.	Público en general, Usuarios (abogados, notarios, funcionarios de la institución competente)

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
					posibilidad de tramitación y seguimiento.	información, presentación de solicitudes y seguimientos de operaciones en Internet, con estructura técnica que garantice la inviolabilidad y la prestación del servicio; funcionando correctamente y sin demoras.		
TRANSPARENCIA	Tenencia	Procesos	28	La regularización de la tenencia es transparente y pública, garantiza la notificación y participación de las partes interesadas.	Existen audiencias públicas e intervenciones directas de la población, antes, durante y posterior a los procesos, con notificaciones a beneficiarios y público en general, incluso.	Los procesos de regularización son previamente advertidos a los ciudadanos por los ejecutores, son llevados a cabo en forma pública y con posibilidad de observaciones de los beneficiarios o afectados, para lo cual se notifican en forma adecuada con sustento en la Ley, incluyendo los resultados de tales procesos. (Exposiciones Públicas)	En documentos o manuales de regularización y normas específicas sobre procesos de regularización. Observación de documentos y resultados de tales procesos.	Contratos de Préstamos de Programas de Regularización, Manuales Operativos, disposiciones legales de instituciones vinculantes al proceso, Acuerdos Municipales, Leyes, consulta directa a beneficiarios.
TRANSPARENCIA	Catastro	Procesos	29	La información catastral es confiable, transparente y accesible al público a todos	La información catastral está disponible al público y otras instituciones a nivel nacional o	La información catastral puede verificarse a nivel nacional o local con igual confiabilidad, con una institución	En las oficinas nacionales y regionales catastrales, con observación directa de los	Ley de catastro, Ley de acceso a la información. Público en general, usuarios (abogados, topógrafos, etc).

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
				los niveles de gobierno (con medidas de seguridad apropiadas para proteger la privacidad de la información).	local con facilidad.	competente con capacidad de brindar el servicio en los mismos tiempos y bajo los mismos parámetros.	procesos de consultas dentro de la institución.	
EQUIDAD	Garantía Real	Operaciones	30	El marco legal de las operaciones permite usar la propiedad como garantía real.	La propiedad es usada como garantía real	Existen disposiciones legales que hacen posible que cualquier persona titular de un predio pueda, potencialmente, usarlo como garantía sin limitaciones, ofreciendo el sistema institucional facilidades para su constitución y ejecución, como incentivo a las instituciones financieras.	En disposiciones legales relacionadas con hipotecas y/o normas que condicionen el otorgamiento de títulos; verificados en forma directa para cada caso. En procesos consuetudinarios o legales de los entes financieros.	Reglamentos de titulación de tierras (urbanas, rurales, de interés social y cualquier otra categoría), Ley de hipotecas u otras disposiciones relativas. Estadísticas sobre predios usados en garantía. Banca, Desarrolladores de Proyectos.
EQUIDAD	Garantía Real	Operaciones	31	El marco legal como política pública abarca la protección del propietario y respeta los derechos del ocupante desalojado.	Definiciones claras en la ley sobre los derechos del propietario y el ocupante.	Normas jurídicas que protegen y garantizan, equilibradamente, los derechos del propietario y ocupante, garantizando procedimientos expeditos para ejercitar los mismos, sin que se	En el marco legal, particularmente en normas de procedimientos en procesos judiciales y/o administrativos en los casos que apliquen.	Legislación respectiva, resoluciones administrativas sobre procedimientos administrativos o judiciales. Verificación de expedientes de casos de lanzamiento en uno u otro caso. Oficinas del Ombudsman,

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						menoscaben los derechos de unos u otros; con una institución y jurisdicción clara y funcionando eficientemente con capacidad de respuesta y resultados prácticos.		Derechos Humanos y/o vinculantes.
EQUIDAD	Operaciones primarias	Operaciones	32	El derecho de poseer, usar y transferir se aplica por igual a todos los propietarios, sin distinción de sexo, raza o religión.	Los propietarios ejercen dominio sobre el predio sin distinciones de ninguna índole.	El marco legal refiere que, la posibilidad de disponer y/o gravar la propiedad lo define la calidad de propietario, sin distinciones de otro tipo, no existiendo "categorías de propietarios"; lo cual tiene un respaldo institucional (presencia institucional) y potencialmente alcanzable por todos los sectores.	En leyes relativas a la posibilidad de realizar tales operaciones y efectivamente en los procedimientos establecidos por instituciones públicas y entes financieros privados o públicos; verificable en forma directa ante el estudio de casos concretos.	Legislación respectiva, consultas con notarios, oficinas registrales, entidades bancarias, estadísticas en la institución y entidades financieras. Abogados, bancos. Oficinas del Ombudsman, Derechos Humanos y/o vinculantes.
EQUIDAD	Registro	Procesos	33	Se brindan servicios de registro en todo el país, para todos los segmentos de la sociedad.	Existen oficinas en todo el país, ofreciendo servicios en las mismas condiciones.	El marco legal plantea la posibilidad de al menos, representaciones o regionales de oficinas que cubran todo el territorio, con estructuras funcionales	En la estructura legal de funcionamiento de la institución y mediante el estudio del funcionamiento operativo en forma directa o indirecta (información de	Ley de registro, informes estadísticos de atención a los usuarios. Abogados, notarios, público en general.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						técnicamente adecuadas sin dependencias operativas, prestando servicios si ningún tipo de distinción.	funcionarios)	
EQUIDAD	Registro	Procesos	34	Los aranceles que se fijan por los servicios de registro son asequibles a la población.	Las tasas cobradas por los servicios registrales no tienen cargas onerosas y pueden ser alcanzadas en condiciones normales por la población.	Las tasas registrales están definidas con claridad en la Ley y guardan relación con el carácter del servicio prestado y la eficiente prestación del mismo, sin constituir un obstáculo infranqueable para los procesos. Las tasas registrales son racionalmente sustentables.	En la verificación de las tasas vs. los tipos de servicios, observados directamente en la institución respectiva.	Leyes sobre tasas de registro, verificación de tabla de costos y operaciones de registro. Público en general, abogados, notarios..
EQUIDAD	Tenencia	Procesos	35	La regularización de la propiedad clarifica y legitima, todos los derechos sobre la parcela.	Los predios son regularizados abarcando todos los derechos y obligaciones inherentes.	El proceso de regularización (masivo o esporádico) tiene sustento legal, es ejecutado institucionalmente y refleja toda la gama de derechos y afectaciones sobre la parcela, por lo cual traslada y confirma la realidad (fáctica) del predio a dicho proceso,	En la Ley, Resoluciones y Reglamentos se refieren los procedimientos de regularización y se define claramente la inclusión, procesamiento y registro de todos los objetos territoriales que se relacionan con la propiedad.. Se verifica en forma directa donde se	Ley, reglamentos, Documentos de Programas de Regularización o Contratos de Préstamo. Oficinas de Catastro, Registro, Reforma Agraria. Unidades Ejecutoras de Programas de Regularización. Procesos de titulación urbana o rural. Usuarios (beneficiarios, abogados, topógrafos)

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						incluyendo su registro o inscripción oficial.	haya regularizado.	
EQUIDAD	Tenencia	Procesos	36	Se reconocen los derechos de propiedad de todos los individuos y grupos étnicos.	La regularización respeta la posesión de todos los individuos o grupos.	El marco legal refiere que los procesos de regularización sean incluyentes, estando la institución con capacidad étnica adecuada para ejecutar tales procesos, con resultados concretos, ejecutando o desarrollando incluso las titulaciones colectivas (entias, ambientalistas, etc.) según sea permitido por la Ley.	En los manuales operativos de regularización se verifican los procedimientos de titulación. Se verifica en forma directa donde se haya regularizado.	Legislación, manuales operativos. Documentos de Proyectos de Regularización, Registro Público. Beneficiarios, Instituciones con competencias ambientales, étnicas, etc., Estadísticas y verificación de mapas catastrales donde se haya regularizado. Oficinas del Obusman, Derechos Humanos y/o vinculantes.
EQUIDAD	Tenencia	Procesos	37	El resultado de un proceso de regularización o titulación, no establece limitaciones al ejercicio de los derechos de propiedad.	La propiedad es regularizada sin ningún tipo de condiciones, excepto las del estado natural del proceso como servidumbres.	El marco legal mandata una regularización que no establece condiciones (fuera de lo normal), previas o posteriores, otorgando un derecho de propiedad sin gravámenes; lo cual es ejecutado por una institución competente que	En la Ley y documentos de programas de regularización se verifica el proceso, con observación de los expedientes de adjudicaciones correspondientes.	Legislación, manuales operativos. Documentos de Proyectos de Regularización, Registro Público. Beneficiarios

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						viabiliza el proceso.		
EQUIDAD	Catastro	Procesos	38	Los servicios catastrales se brindan en todo el país a toda la población.	Existen oficinas en todo el país, ofreciendo servicios en las mismas condiciones.	El marco legal plantea la posibilidad de al menos, representaciones o regionales de oficinas que cubran todo el territorio, con estructuras funcionales técnicamente adecuadas sin dependencias operativas, prestando servicios si ningún tipo de distinción.	En la estructura legal de funcionamiento de la institución y mediante el estudio del funcionamiento operativo en forma directa o indirecta (información de funcionarios)	Ley de catastro, informes estadísticos de atención a los usuarios. Abogados, topógrafos, público en general.
EQUIDAD	Catastro	Procesos	39	Los aranceles que se fijan por los servicios de catastro son asequibles a la población.	Las tasas cobradas por los servicios catastrales no tienen cargas onerosas y pueden ser alcanzadas en condiciones normales por la población	Las tasas catastrales están definidas con claridad en la Ley y guardan relación con el carácter del servicio y productos; y, la eficiente prestación de los mismos, sin constituir un obstáculo infranqueable para los procesos. Las tasas catastrales son racionalmente sustentables.	En la verificación de las tasas vs. los tipos de servicios y productos observados directamente en la institución respectiva.	Marco legal sobre tasas catastrales, verificación de tabla de costos y operaciones de la institución. Público en general, abogados, topógrafos.
CUMPLIMIENTO	Garantía Real	Operaciones	40	Los derechos de propiedad pueden garantizar	La normativa legal permite préstamos sustentados en la	El marco legal permite una ejecución y ejercicio del derecho sin	Información legal que refiera los mecanismos que tiene la persona	Ley de Hipotecas u otras formas de gravar la propiedad. Leyes, Resoluciones o

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
				préstamos.	propiedad.	complicaciones en el sentido que la propiedad pueda ser objeto de gravámenes para obtención de préstamos, para lo cual existen registros y procesos transparentes.	cuando sea vulnerada en su derecho de gravar la propiedad; observación de prácticas bancarias o instituciones de préstamo; y, procesos administrativos y/o judiciales.	Reglamentos de procedimientos que correspondan de entidades públicas o entes financieros privados. Abogados (litigantes), Banca.
CUMPLIMIENTO	Operaciones primarias	Operaciones	41	Inexistencia de impedimentos u obstáculos de importancia, a las operaciones formales.	No existen limitaciones infundadas para las operaciones sobre la propiedad.	La ley establece coherentemente los derechos que tiene la persona para hacer cumplir cualquier inobservancia a los requisitos y procedimientos establecidos para realizar las transacciones.	Información legal que indique con precisión, los requisitos para cada proceso, verificado en las instituciones administrativas o judiciales que corresponda; y en las entidades financieras y/o profesionales que presten tales servicios	Legislación, Instituciones competentes y relacionadas: Bancos, Abogados, Estadísticas de operaciones, Público en general.
CUMPLIMIENTO	Registro	Procesos	42	La ley establece un orden de prioridad sin ambigüedades (cronológico) para las garantías reales y los derechos reales sobre la propiedad.	Existe clara definición sobre la prioridad en materia de garantías reales, para operaciones de constitución, ejecución y liberación de propiedades gravadas,	El marco legal garantiza los procesos administrativos y /o judiciales que permita una exigencia al derecho de prioridad definido con claridad en la ley, haciendo viable y atractivo la	Información legal que indique con precisión los instrumentos jurídicos para hacer las reclamaciones por violaciones al principio de prioridad. verificado en las instituciones	Legislación respectiva, oficinas registrales, entidades bancarias, estadísticas, estudios de expedientes de procesos de liberación o ejecución, abogados.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						continuidad y permanencia de tales procesos por parte de las instituciones financieras y el público en general.	administrativas o judiciales que corresponda; y en las entidades financieras y/o profesionales que presten tales servicios	
CUMPLIMIENTO	Registro	Procesos	43	La inscripción en el registro refleja los bienes inmuebles existentes (según datos catastrales).	Las propiedades o fincas están reflejadas en el registro.	La Ley plantea, para todos los bienes inmuebles, la exigencia de identificación física y consecuente registro de ello, con una estructura dentro de la institución competente, con capacidad técnica que soporte tales registros y que puedan modificarse o adecuarse con el paso del tiempo con igual tecnología; y, logrando un mantenimiento adecuado.	En la legislación, con observación directa sobre los planos y mapas catastrales existentes en la institución catastral y referidos, al menos numéricamente, en la institución registral.	Ley de catastro y Registro. Público en general, usuarios (abogados topógrafos, planificadores) Instituciones competentes y usuarias (públicas o privadas)
CUMPLIMIENTO	Tenencia	Procesos	44	Los derechos de propiedad son claramente definidos.	Descripción precisa de todos los derechos de propiedad.	La propiedad conlleva en forma inherente una serie de derechos definidos claramente en la Ley, cuya ejecución o ejercicio es realizable por la existencia de	En la legislación, con verificación de categorías de casos en la institución o en los tribunales.	Legislación, normas de procedimientos en atención a cada proceso. Público en general, afectados, Abogados.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						instituciones competentes que garanticen ello administrativa, judicial o extrajudicialmente.		
CUMPLIMIENTO	Tenencia	Procesos	45	Los derechos de propiedad están protegidos contra la expropiación ilegal.	La normativa define los procedimientos de expropiación y protege los derechos reales.	El marco legal provee normas suficientes e idóneas para proteger los derechos de propiedad ante los procesos de expropiación (administrativos y/o judiciales), con procedimientos técnicos y jurídicos claramente establecidos; y, ejecutados eficientemente, mediante instituciones responsables y debidamente normadas.	En la Ley, Resoluciones, Reglamentos y demás relativas se refieren los procedimientos de expropiación y la institución responsable. Se verifica en forma directa.	La Ley, instituciones respectivas, informes y entrevistas. Oficinas del Obusman, Derechos Humanos y/o vinculantes.
CUMPLIMIENTO	Tenencia	Procesos	46	La tenencia se puede regularizar individualmente o masivamente.	Es viable la regularización en forma eventual o masiva.	El marco legal permite que la regularización pueda llevarse a cabo en forma masiva con procedimientos claros, transparentes y públicos a cargo de entidades competentes;	En la Ley o en manuales de regularización según sea el caso eventual o masiva) se indican los procedimientos para regularización Observación de resultados en	Ley. Contratos de Préstamos de Programas de Regularización, Manuales Operativos, disposiciones legales de instituciones vinculantes al proceso, Acuerdos Municipales, Leyes, consulta directa a beneficiarios.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos _ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						igualmente, y sin menoscabo de lo anterior, puedan brindarse servicios de regularización eventuales, sin dilaciones para lo cual se tiene capacidad técnica para soportar la demanda.	áreas de ejecución de programas y en la institución registral.	
CUMPLIMIENTO	Tenencia	Procesos	47	Existen métodos alternativos para la resolución de controversias, los cuales establecen los derechos de propiedad.	Se contempla la posibilidad que los involucrados puedan recurrir a métodos alternos de solución de conflictos (mediación) entre particulares y/o con la propia administración.	En los procesos de regularización los beneficiarios pueden exigir con facilidad el sometimiento de sus causas a los procesos de mediación o arbitraje, cuyo cumplimiento y posibilidad de atención es inmediato.	En documentos o manuales de regularización y normas específicas sobre procesos de mediación. Observación de documentos y resultados de tales procesos.	Estadísticas sobre atención de casos en estos procesos (extrajudiciales), consulta a beneficiarios, abogados, mediadores, autoridades locales. Normativa legal correspondiente.
CUMPLIMIENTO	Catastro	Procesos	48	El registro catastral debe incluir los linderos para garantizar consistencia de la información reduciendo controversias por límites y derechos.	La linderación con otros predios y servidumbres está catastrada.	La ley indica que el levantamiento catastral deba incluir las linderaciones del predio con los colindantes y los objetos territoriales que incidan o estén implícitos en el mismo; cuyo levantamiento claro y perfectamente identificable, tenga la capacidad	En la ley y observación directa de los levantamientos catastrales (mapas y planos) de la institución catastral. Observación directa de categorías de casos.	Legislación. Estadísticas sobre casos relacionados con la propiedad. Expedientes judiciales o registros extrajudiciales de casos.

Principio	Etapas _ proceso	Grupos_ proceso	Progresivo	Estándares	Descripción del Estándar	Alcance del Estándar	Método de obtención	Fuentes de información
						suficiente para registrarse en la institución competente; y, ser consultado por otros entes públicos o privados, coadyuvando a evitar conflictos que pueden resolverse en forma expedita.		

Fuentes de Información

La Guía de Aplicación, establece algunos lineamientos básicos sobre las posibles fuentes de información, sin embargo se podrá recurrir a otras fuentes para lo cual se deberá dejar constancia de ello en cada caso. Las Fuentes de Información han sido agrupadas en la forma siguiente:

1. *Fuentes Jurídicas y Documentales.* Revisión de Legislación y su normativa regulatoria. La búsqueda debe dirigirse a la normativa legal vigente, no obstante, puede consultarse información sobre legislación pendiente de aprobación o en proyecto. En cuanto a la fuente documental, no jurídica, constituyen una herramienta valiosa los estudios o documentos de proyectos públicos o privados y los análisis FODA Institucionales, entre otros.
2. *Fuentes Institucionales.* Refiere a la investigación en la Institución respectiva, sobre procedimientos operacionales y administrativos, modo de abordar la temática, reglamentos internos, etc. Es necesario indagar la forma en cómo se aborda institucionalmente el proceso en la práctica. Las entrevistas y consultas deben efectuarse en tres niveles: Niveles Superior, Medios y Operativo.
3. *Gremiales.* Es necesario la entrevista a los gremios que guardan relación con el objeto de estudio y los procesos. Es importante como fuente, ya que en muchos casos ellos han realizado estudios sobre ciertos tópicos.
4. *Profesionales.* La búsqueda implica la obtención de información específicamente en los profesionales directamente involucrados en la actividad que se investiga. Debe recurrirse tanto a profesionales agrupados en firmas así como a los independientes. Es necesario se identifiquen los profesionales que hayan personalmente ejecutado el proceso del cual se solicita opinión, lo cual deberá ser percibido y/o abordado directamente en la entrevista.
5. *Usuarios.* Se refiere a la búsqueda de información mediante entrevistas o consultas directas en la institución que presta el servicio al público en general. Por lo cual, es imprescindible la visita en la oficina que se ocupe del respectivo proceso u operación que se investiga.

En lo posible se deberá obtener informaciones de todas las fuentes señaladas, tanto en el ámbito central (Capital del País) como en áreas urbanas y rurales fuera de ésta. La imposibilidad de acudir a otras oficinas fuera del ámbito central, no es un escenario ideal, no obstante puede ser suplantada por las entrevistas a los funcionarios de las respectivas instituciones y por el intercambio de opiniones con los profesionales y usuarios respectivos.

ANEXO II

Guía de Aplicación

Fases

FASE 1 (En gabinete)	FASE 2 (En el País)	FASE 3 (En gabinete)
<ul style="list-style-type: none">• Estudio del PMDP y Guía de Aplicación.• Revisión de Legislación para conocer Régimen Catastral, Tenencial, de Registro y Operaciones.	<ul style="list-style-type: none">• Obtención de Información y Datos en el País• Entrevistas directas, visitas a oficinas.	<ul style="list-style-type: none">• Análisis de Información y Elaboración de Informe Preliminar.• Relacionar legislación y prácticas Institucionales
FASE 4 – (En el País)	FASE 5 (En gabinete)	FASE 6 (En gabinete)
<ul style="list-style-type: none">• Validación de la Información en País• Aclarar conceptos, relacionar estándares y monitorear e identificar indicadores.	<ul style="list-style-type: none">• Elaboración de Informe Final• Completar Apéndice III Resumen Ejecutivo de Estándares.	<ul style="list-style-type: none">• Aplicación del SS• Reporte