



PLAN ESTRÁTÉGICO INSTITUCIONAL 2026-2029

ADMINISTRACIÓN HUGO BÁUTISTA DEL CID

REGISTRADOR TITULAR

“tu propiedad
nuestro COMPROMISO”

Quetzaltenango, diciembre de 2025

TABLA DE CONTENIDO

Contenido	
1 INTRODUCCION	4
2. MANDATOS	6
2.1 ANTECEDENTES	6
2.2 ANALISIS DE MANDATOS	7
2.3 FUNCIONES DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	9
2.4 MATRIZ DE ANALISIS DE MANDATOS Y OTRAS LEYES CON LAS CUALES TIENE RELACIÓN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	10
2.5 Estructura Organizativa.	13
3. ANALISIS DE POLÍTICAS PÚBLICAS.	14
3.1 Política Agraria.....	15
3.2 La política Nacional de Desarrollo K'actum.	15
3.3 Política General de Gobierno	15
3.4 MATRIZ DE ANÁLISIS DE POLÍTICAS PÚBLICAS.....	16
3.5 VINCULACIÓN INSTITUCIONAL CON LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.....	17
3.6 Matriz de vinculación Institucional	20
4. ENFOQUE DE GESTIÓN POR RESULTADOS (GpR)	21
5. ENFOQUES TRANSVERSALES.	21
5.1 Equidad:	21
5.2 Gestión Integral de Riesgo:.....	21
5.3 Matriz de Vinculación con los enfoques de la Planificación transversales.....	23
6. IDENTIFICACIÓN, ANÁLISIS Y PRIORIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y MODELOS DE CAUSALIDAD.....	24
6.1 Diagnóstico Institucional:	24
6.2 Priorización Del Problema O Condición De Interés	25
6.3 Matriz de Identificación y priorización de la problemática	30
7. MODELO METODOLÓGICO	31
7.1 Análisis De Evidencia:	32
7.2 Matriz Análisis de evidencia	33
7.3. Modelo Explicativo:	35
7.4 DIAGRAMA DE CAUSALIDAD:	36
7.5 Modelo Prescriptivo. Diagrama 4. MODELO PRESCRIPTIVO INTERVENCIONES ACTUALES/ POTENCIALES	37

7.6 Cadena de Resultados	38
7.7 Indicador De Producto. Diagrama 6.	39
7.8 Modelo Lógico De La Estrategia.	40
7.9 Matriz Análisis de intervenciones con base a magnitud, evidencia y fuerza explicativa	41
8. ANALISIS DE LA POBLACION:	42
8.1 Población Universo.....	42
8.2 Población Objetivo:	43
8.3 Población Elegible:.....	44
8.4 Análisis de población	45
9. FICHA DEL INDICADOR.....	48
10. MARCO ESTRÁTÉGICO INSTITUCIONAL.....	49
10.1 MISIÓN:.....	49
10.2 VISIÓN:.....	49
10.3 Principios y valores institucionales:	49
10.4 MATRIZ DEL MARCO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL:	51
11. OJETIVO ESTABLECIDO EN LA LEY:	53
11.1 Objetivos Estratégicos Institucionales y Operativos:.....	53
11.2 Líneas de acción:.....	54
11.3 Política de calidad:.....	54
11.4 EJES ESTRATÉGICOS ISNTITUCIONALES:.....	55
12 ANALISIS DE ACTORES:	55
12.1 MATRIZ DE ANALISIS DE ACTORES:	56
13. ANALISIS DE PERCEPCIONES CLAVES:.....	61
14. ANALISIS FODA:	61
14.1 MATRIZ ANÁLISIS FODA.....	62
15. SEGUIMIENTO A NIVEL ESTRATÉGICO:.....	63
16 Ficha de Vinculación de la Planificación con la Red Programática vigente	66
17. ANEXOS.....	67

“tu propiedad
nuestro COMPROMISO”

1¹ INTRODUCCION

El Segundo Registro de la Propiedad presenta su Plan estratégico Institucional 2026-2029, instrumento de gestión que orienta la planificación, ejecución y evaluación de las acciones institucionales a corto, mediano y largo plazo. Este plan constituye una guía fundamental para el cumplimiento de los mandatos legales establecidos en el Código Civil, el reglamento de los Registros de la Propiedad, el arancel de los Registros y demás normas relacionadas con la función registral en Guatemala.

El documento se concibe como una herramienta programática que permite definir con claridad la misión, visión, ejes estratégicos, objetivos y metas institucionales, orientados a fortalecer la certeza jurídica, la seguridad registral y el servicio al ciudadano. Con base en los principios de la Gestión por Resultados (GpR), el plan integra componentes estratégicos operativos y de seguimiento que facilitan la toma de decisiones y promueven la eficiencia y transparencia en la gestión pública.

Los ejes estratégicos que articulan la actuación del Segundo Registro de la Propiedad son los siguientes:

- 1. Certeza y Seguridad Jurídica:** Garantizar la integridad, validez, oponibilidad de todos los asientos registrales, mediante la calificación conforme a los principios registrales, de legalidad y guías de calificación registral.
- 2. Excelencia en el servicio al usuario:** Brindar atención multicanal eficiente y eficaz, con un nivel de satisfacción mínimo o superior a 75%.
- 3. Gestión eficiente de recursos:** Optimizar el uso de recursos financieros, humanos y materiales a través de planificación por resultados y controles internos.
- 4. Innovación y digitalización registral:** Digitalización de procesos y automatización de trámites mediante plataformas seguras e interoperables, reduciendo errores, tiempos de gestión, garantizando trazabilidad.
- 5. Fortalecimiento Institucional:** Mejorar el conjunto de capacidades y recursos, estructuras organizacionales y funciones para fortalecer la efectividad de la institución.
- 6. Desarrollo Organizacional y capital humano:** Fortalecer competencias de capacitación anual por colaborador y programas de bienestar midiendo impacto en desempeño y clima laboral.

La planificación estratégica se sustenta en un diagnóstico institucional exhaustivo, que permitió identificar las capacidades técnicas, administrativas, financieras y humanas disponibles, así como los factores externos que inciden en la gestión. Este análisis integral



posibilitó definir las estrategias de desarrollo institucional orientadas a fortalecer la eficiencia de los procesos registrales, la transparencia administrativa y la calidad en la prestación de servicios públicos.

El Plan Estratégico Institucional 2026-2029 del Segundo Registro de la Propiedad responde a la necesidad de consolidar una institución moderna, confiable y tecnológicamente fortalecida, que garantice la seguridad jurídica del patrimonio de los ciudadanos. Asimismo, busca alinear la gestión institucional con las prioridades nacionales de desarrollo K'actun: Nuestra Guatemala 2032 y los objetivos de Desarrollo sostenible (ODS), en especial el ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas.

De esta manera, el Plan se convierte en una herramienta estratégica para asegurar la sostenibilidad de las acciones institucionales, fortalecer la gobernanza registral y contribuir al desarrollo económico y social del país mediante la protección y resguardo de los derechos de propiedad en las regiones VI y VII y demás población nacional de Guatemala.

**“tu propiedad
nuestro COMPROMISO”**

2. MANDATOS.

2.1 ²ANTECEDENTES

El Segundo Registro de la Propiedad fue creado mediante Acuerdo Gubernativo del 19 de junio de 1877, junto con otros dos registros, con el propósito de organizar la inscripción y resguardo de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables en distintas regiones del país. En sus inicios, las oficinas se establecieron en la ciudad capital, Jutiapa y Quetzaltenango. Posteriormente, mediante acuerdo del 31 de mayo de 1892, se instauró el registro de San Marcos, y el 23 de julio del mismo año se creó el Registro para los departamentos de Retalhuleu y Suchitepéquez.

El 1 de noviembre de 1897, se redujo el número de registros a tres: ciudad capital, jalapa y Quetzaltenango. Sin embargo, esta estructura volvió a modificarse mediante acuerdos del 30 de abril y 27 de mayo de 1898, ampliéndose nuevamente a seis sedes: Ciudad capital, Quetzaltenango, jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Finalmente, mediante acuerdos del 10 y 28 de julio de 1933, del 12 de junio de 1934 y del 1 de junio de 1936, se determinó el funcionamiento de únicamente dos registros: el Registro General de la Propiedad, con sede en la ciudad de Guatemala, y el Segundo Registro de la Propiedad, con sede en Quetzaltenango. Desde entonces, ambas instituciones operan de manera administrativa y financiera independiente.

El funcionamiento del Registro de la Propiedad en Guatemala se remonta a la época del General Justo Rufino Barrios, quien promovió su creación en 1877. A lo largo del tiempo, la estructura registral ha experimentado diversas transformaciones, ajustándose a las necesidades de cada época y a los procesos de modernización del Estado. En la actualidad, más de ciento cuarenta y ocho años después de su fundación, el país cuenta con dos registros principales: El Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la ciudad de Guatemala, y el Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en Quetzaltenango, que ejerce jurisdicción sobre los departamentos de Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiché, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez.

Esta trayectoria histórica refleja el compromiso del Estado guatemalteco por garantizar la certeza y seguridad jurídica de los derechos de propiedad, fortaleciendo con ello el desarrollo económico, la protección del patrimonio y la confianza ciudadana en el sistema registral nacional.

² Página de SRP

2.2 ³ANALISIS DE MANDATOS

El marco jurídico que regula el funcionamiento del Segundo Registro de la Propiedad constituye la base legal e institucional que garantiza el cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y servicios públicos. Este marco normativo define el mandato legal que orienta su accionar en materia de inscripción, publicidad, resguardo y protección de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con el objetivo de asegurar la certeza y seguridad jurídica.

El análisis de mandatos permite comprender el sustento legal de la institución y su papel dentro del sistema registral guatemalteco, evidenciando la articulación entre las disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias e internacionales que respaldan su funcionamiento.

- **Marco internacional:**

La base internacional que orienta la función registral del estado de Guatemala se encuentra en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU, 1948), la cual en su artículo 17 reconoce el derecho de toda persona a la propiedad individual y colectiva, y establece que nadie será privado arbitrariamente de ella.

Este principio inspira el actuar de las instituciones registrales, al garantizar el respeto, reconocimiento y protección de los derechos de propiedad, como elemento esencial para el desarrollo económico, social y humano de las personas y comunidades.

- **Marco constitucional:**

La constitución Política de la República de Guatemala establece los principios fundamentales que sustentan la creación y funcionamiento del Segundo Registro de la Propiedad.

El artículo 2 define como deberes del Estado garantizar la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el bien común. En concordancia, el artículo 39 garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, asegurando que toda persona pueda disponer libremente de sus bienes conforme a la ley.

Asimismo, el artículo 230 mandata la organización de los registros de la Propiedad en los departamentos y regiones del país, con el fin de descentralizar los servicios registrales. Bajo este fundamento se crea el Segundo Registro de la propiedad con sede en Quetzaltenango, que ejerce competencia sobre las regiones VI Y VII.

³Declaración Universal de los Derechos Humanos, CPRG, Decreto ley 106 Código Civil, Acuerdo Gubernativo 30-2005, Acuerdo Gubernativo 325-2005

De igual forma el artículo 30 establece la publicidad de los actos administrativos, asegurando la trasparencia institucional y el acceso público a la información registral.

- **Marco Legal:**

El marco legal que rige al Segundo Registro de la propiedad está contenido principalmente en el Decreto Ley 106, Código civil de Guatemala, libro IV, que regula las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Los artículos 1124 y 1125 establecen como objeto del Registro la inscripción de los títulos que acrediten el dominio, los derechos reales impuestos sobre bienes inmuebles, las capitulaciones matrimoniales, los contratos de promesa, los fideicomisos, las servidumbres, hipotecas, usufructos, arrendamientos y otros que afectan la propiedad.

A esta normativa se suman diversas leyes y decretos que complementan el que hacer institucional.

- **4Marco Reglamentario:**

En el ámbito reglamentario, destacan dos normas esenciales:

Acuerdo Gubernativo No. 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad. Desarrolla el contenido el Libro IV del Código Civil y establece las disposiciones para el funcionamiento eficiente de los registros, incluyendo la creación de la Comisión Nacional Registral.

Acuerdo gubernativo No. 325-2005, Arancel General de los Registros de la Propiedad: regula el cobro de los servicios registrales, asegurando ingresos razonables para el funcionamiento, modernización y desarrollo institucional.

Ambos reglamentos orientan la gestión técnica, administrativa y financiera del Segundo Registro de la Propiedad, fortaleciendo su autonomía y promoviendo la modernización de sus procesos mediante la incorporación de tecnología y buenas prácticas administrativas.

El marco jurídico que regula al Segundo Registro de la Propiedad constituye el pilar sobre el cual descansa su legitimidad institucional. A través de la constitución, leyes ordinarias y los reglamentos específicos, se define su misión de garantizar la certeza y seguridad jurídica de

4

Declaración Universal de los Derechos Humanos, CPRG, Decreto ley 106 Código Civil, Acuerdo Gubernativo 30-2005, Acuerdo Gubernativo 325-2005

los derechos reales inscritos, promoviendo la transparencia, la eficiencia y la modernización del sistema registral.

2.3 ⁵FUNCIONES 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

“tu propiedad
COMPROMISO”

⁵ Decreto Ley 106, libro IV Código civil guatemalteco

- 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

2.4 MATRIZ DE ANALISIS DE MANDATOS Y OTRAS LEYES CON LAS CUALES TIENE RELACIÓN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El análisis de mandatos legales tiene como propósito identificar el fundamento jurídico que establece la creación, atribuciones y población destinataria del Segundo Registro de la Propiedad. Este análisis se desarrolla conforme a los criterios establecidos por la Guía de Planificación Institucional de SEGEPLAN, con el objetivo de determinar: (a) Las normas que regulan el funcionamiento de la institución, (b) Las funciones y competencias que derivan de dichas normas, y (c) La población a la que sirve de acuerdo a su mandato legal.

La siguiente matriz, integra la principales norma constitucionales, legales y reglamentarias que sustentan el accionar institucional del Segundo Registro de la Propiedad.

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 (1985)	Crea los Registro de la Propiedad (art. 230) y establece como deber del Estado garantizar la seguridad y certeza jurídica (arts. 2,39). Reconoce la publicidad de los actos administrativos (art. 30) y el derecho de propiedad como un derecho inherente a la persona humana	Población de las Regiones VI y VII del país, usuarios de los servicios registrales.
Decreto Ley 106-Código Civil de Guatemala, Libro IV (1963)	Regula la inscripción, anotación y cancelación de actos relativos al dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Define las funciones registrales en sus artículos 1124 y 1125	Población de las Regiones VI y VII de Guatemala.
Acuerdo Gubernativo No. 30-2005 – Reglamento de los Registros de la Propiedad	Establece el marco operativo y técnico de los Registros de la Propiedad. Crea la Comisión Nacional	Usuarios y ciudadanía de las Regiones VI y VII.



	Registral y promueve la modernización, conservación documental y certeza jurídica.	
Acuerdo Gubernativo No. 325-2005 – Arancel General de los Registros de la Propiedad	Regula los cobros por servicios registrales y garantiza ingresos razonables para el funcionamiento, modernización y desarrollo Institucional.	Población guatemalteca usuaria de los servicios registrales
Decreto 17-73 – Código Penal de Guatemala	Regula los delitos de falsificación de documentos (Título VIII, Capítulo II). Obliga al Registró a verificar autenticidad de firmas, evitar falsificaciones y proteger la fe pública registral	Usuarios de los servicios registrales en las Regiones VI y VII.
Ley Orgánica del Presupuesto – Decreto 101-97 y su Reglamento (1997)	Establece los principios de transparencia, control y rendición de fondos públicos. Obliga al SRP a administrar recursos conforme a normativa presupuestaria.	Ciudadanía guatemalteca beneficiaria de la gestión pública transparente.
Decreto 57-2008 – Ley de Acceso a la Información Pública	Garantiza la transparencia institucional y el derecho de los ciudadanos a acceder a la información pública. Obliga al SRP a publicar sus actos y procedimientos.	Toda la población guatemalteca.
Decreto 314 – Código de Notariado.	Faculta al SRP a inscribir los contratos y escrituras públicas autorizadas por notarios, consolidando la titularidad del dominio conforme a los requisitos legales	Profesionales del Derecho Notarial y usuarios de los servicios registrales.
Decreto Gubernativo 2569 - Requisitos de Planos	Agiliza la inscripción de fincas rústicas sustituyendo la obligación de presentar planos, regulando los requisitos en el Código de Notariado.	Propietarios de bienes inmuebles rurales.
Decreto 33-2000 Requisitos de Planos	Regula los casos en que no es necesario presentar planos firmados y sellados para la inscripción de terrenos rústicos en el Registro.	Propietarios de terrenos rurales.
Decreto G-2005 – Ley del Registro de información Catastral	Establece la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro para la actualización y saneamiento de información territorial.	Población con bienes inmuebles inscritos o en proceso de regularización.
Decreto Ley 141-85 – Titulación de bienes del Estado	Regula el proceso de titulación supletoria de bienes del Estado, coordinando con el Registro la inscripción de inmuebles con derechos posesorios.	Población guatemalteca con derechos posesorios en bienes del Estado.
Decreto Ley 125-83- Rectificación de Áreas de bienes Inmuebles	Permite la corrección de discrepancias de medidas registrales para salvaguardar los derechos de terceros y garantizar certeza jurídica.	Propietarios de bienes inmuebles con inconsistencias registrales.
Decreto Gubernativo 2476- Requisitos de Planos	Dispone la identificación precisa de los bienes raíces mediante planos topográficos, fortaleciendo la protección de la propiedad.	Población guatemalteca propietarios de bienes raíces.
Decreto 93-2000 – Ley de Aviación Civil	Reconoce las aeronaves como bienes inmuebles y sus motores como	Propietarios y operadores de aeronaves en Guatemala.

	bienes muebles registrales, susceptibles de inscripción en el SRP.	
Decreto 62-97 ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados	Permite a los propietarios limitar voluntariamente la enajenación de sus bienes, instruyendo al SRP a registrar dicha inmovilización.	Propietarios de bienes inmuebles y muebles inscritos.
Decreto 51-2007 -Ley de Garantías Mobiliarias	Regula las anotaciones sobre garantías mobiliarias constituidas sobre bienes muebles e inmuebles. Autoriza el uso de medios electrónicos para su registro.	Persona naturales o jurídicas con contratos de garantíamobiliaria.
Decreto 13-18 -ley de Propiedad Horizontal	Establece el régimen jurídico para la inscripción de propiedades sujetas a copropiedad o condominios.	Propietarios y desarrolladores inmobiliarios.
Decreto 49-79 – Ley de Titulación Supletoria	Permite la titulación e inscripción de bienes inmuebles sin título registrado, previa resolución judicial.	Poseedores legítimos de bienes inmuebles sin Título inscrito.
Decreto 120-96 – Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos	Facilita la inscripción de viviendas y contribuye a la regularización de Asentamientos humanos.	Población guatemalteca beneficiaria de programas de vivienda.
Decreto 1448 – Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas	Regula la inscripción y cancelación de hipotecas aseguradas, estableciendo los honorarios respectivos del Registro.	Instituciones financieras y propietarios de bienes hipotecados.
Decreto 82-84 – Ley Reguladora del Procedimiento de Desmembración de bienes Proindivisos	Regula la inscripción de fincas nuevas por desmembración de bienes proindivisos, previa autorización judicial.	Copropietarios de bienes proindivisos.
Decreto 90-2005– Ley del Registro Nacional de las Personas (RENAP)	Obliga a presentar el Documento Personal de Identificación (DPI) en los trámites registrales para verificar la identidad de los usuarios.	Toda persona usuaria de los servicios registrales.
Decreto 14-2006, 31-2006 y 29-2007 – Reformas a la ley del RENAP	Actualiza los mecanismos de identificación de personas para trámites registrales.	Toda persona natural o jurídica que realiza trámites en el SRP.
Decreto 27-92 - Ley del Impuesto al valor agregado (IVA)	Obliga al cumplimiento del pago del IVA en las transacciones de compraventa de bienes inmuebles inscritos.	Contribuyentes usuarios del Registro de la Propiedad.
Acuerdo Gubernativo 424-2006 – Reglamento de la Ley del IVA	Establece los lineamientos para aplicar el impuesto en las escrituras de primera venta y otros contratos.	Usuarios y operadores del sistema registral.
Acuerdo Gubernativo No. 6-91 Código Tributario	Designa al SRP como agente retenedor del Impuesto Sobre la Renta (ISR) en contratos técnicos y profesionales.	Proveedores, contratistas y usuarios sujetos a retención fiscal.
Acuerdo Gubernativo 122-2016- Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado	Norma los procesos de contratación, licitación y compra pública del SRP, garantizando transparencia administrativa.	Proveedores y población beneficiaria del gasto público.
Decreto 57-92 – Ley de Contrataciones del Estado	Regula los principios de transparencia, eficiencia y legalidad en las contrataciones del sector público.	Población guatemalteca en general.

nuestro **COMPROMISO**"

2.5 ⁶ Estructura Organizativa.

El Segundo Registro de la Propiedad define su estructura, organización y funcionamiento, en concordancia con las disposiciones del Decreto Ley 106, Código Civil de Guatemala, y los Acuerdos Gubernativos que regulan la actividad registral. Su diseño responde al mandato legal de garantizar certeza y seguridad jurídica a la ciudadanía mediante la inscripción, resguardo y publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

El Segundo Registro de la Propiedad cuenta con una estructura organizativa que asegura la correcta distribución de funciones, responsabilidades y niveles jerárquicos, orientados al cumplimiento de los objetivos institucionales. Su organización se fundamenta en el principio de eficiencia administrativa y en la descentralización funcional establecida por el Estado.

La estructura ejecutiva está conformada por el Registrador Titular, el Registrador sustituto y Secretaria General, quienes ejercen la dirección y coordinación general del funcionamiento institucional. Estas autoridades supervisan las diferentes coordinaciones, direcciones y unidades técnicas, garantizando la correcta ejecución de las actividades Administrativas.

Las principales áreas que integran el marco institucional son:

Dirección ejecutiva: Encabezada por el Registrador Titular, responsable de dirigir la institución, coordinar las políticas internas, emitir lineamientos técnicos y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias.

Registradora sustituta: Asumir las responsabilidades del registrador propietario en su ausencia, firmar documentos, realizar tareas administrativas.

Registradores Auxiliares: Asistir al registrador titular, analizar, revisar fondo, forma y firmar los documentos inscritos por los oficiales superadores.

Secretaría General: Encargada de coordinar la gestión administrativa, coordinación de procesos, mantenimiento de registros, entre otras.

Las direcciones, Subdirecciones, Coordinaciones, subordinaciones que comprenden las áreas de Auditoría Interna, Asesoría Jurídica, Gestión Institucional y Recursos Humanos, Administración Financiera, (UDAF), informática, Modernización y Riesgo. Estas direcciones ejecutivas garantizan el control interno, la asesoría legal, la administración de los recursos humanos, financieros y tecnológicos, así como la mitigación de riesgos operativos.



Oficiales Operadores y Oficiales Certificadores. Oficiales Operadores: La función que desempeñan es muy importante toda vez que son responsables de calificar los instrumentos públicos y verificar su conformidad con la ley. Por otro lado, los Oficiales Certificadores se encargan de extender certificaciones que reflejen la información inscrita en los registros de la Propiedad, proporcionando un documento que acredita el estado actual de la propiedad.

Los Oficiales administrativos y oficiales registrales, quienes desempeñan funciones técnicas- profesionales y de soporte directo e indirecto en los procesos de inscripciones, certificaciones y atención al usuario.

Auxiliares administrativos y auxiliares registrales, quienes desempeña las funciones de apoyo a las unidades administrativas y registrales.

Oficiales de Mantenimiento: Las funciones destacan la importancia de mantener las instalaciones en buen estado y sean seguras para los usuarios y personal, mantener limpias y organizadas las áreas de trabajo, y el control de acceso a áreas restringidas y asegurarse de que solo personal autorizado tenga acceso, entre otras.

Cada unidad funcional cumple un papel específico dentro de la cadena de valor institucional, contribuyendo a la eficiencia, transparencia y legalidad de los servicios prestados al ciudadano. Esta estructura permite el trabajo coordinado entre los niveles jerárquicos y técnicos, fortaleciendo la gestión institucional.

El diseño organizativo del Segundo Registro de la Propiedad responde a su misión institucional de garantizar la certeza y seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles. La estructura actual facilita la aplicación de los principios registrales de legalidad, prioridad, especialidad, publicidad y tracto sucesivo, asegurando la calidad técnica y la integridad de la información registral.

Así mismo el marco institucional promueve la modernización y la mejora continua mediante la adopción de tecnologías, la digitalización de procesos y la profesionalización del personal.

Estas acciones fortalecen la capacidad de respuesta de la institución frente a las demandas ciudadanas y los retos de la gestión pública moderna.

3. ANALISIS DE POLÍTICAS PÚBLICAS.

El análisis de políticas públicas permite identificar el papel que desempeña el Segundo Registro de la Propiedad dentro del marco de desarrollo nacional, en coherencia con los lineamientos establecidos por el Estado de Guatemala. Este apartado responde a la

⁷ Política agraria, Política Nacional de Desarrollo: K'actum, Nuestra Guatemala 2032, política general de gobierno 2024 – 2028

necesidad de vincular el accionar institucional con las políticas vigentes que orientan las acciones de sector público, garantizando la articulación entre la gestión institucional y las prioridades nacionales de desarrollo.

3.1 Política Agraria

La política agraria constituye una de las políticas sectoriales prioritarias del Estado, orientada a la transformación de las condiciones de vida de la población mediante la democratización del acceso a la tierra, la resolución de conflictos agrarios y el fortalecimiento de la seguridad jurídica sobre la propiedad.

En este marco, el Segundo Registro de la Propiedad contribuye al cumplimiento de los objetivos de dicha política mediante la inscripción y resguardo de los derechos reales sobre bienes inmuebles rurales, garantizando la certeza jurídica y fortaleciendo la confianza en el tráfico inmobiliario. Asimismo, al facilitar la formalización de la propiedad, la institución promueve el acceso al crédito, la inversión productiva y la reducción de la conflictividad agraria.

3.2 La política Nacional de Desarrollo K'actum.

Nuestra Guatemala 2032 constituye el marco estratégico de largo plazo para orientar las acciones públicas hacia el desarrollo humano sostenible, la equidad y el fortalecimiento institucional. El **Segundo Registro de la Propiedad contribuye** a esta política en los ejes vinculados al Estado Garante de derechos humanos y al Fortalecimiento institucional, mediante la prestación de servicios registrales eficientes, transparentes y orientados al ciudadano. Su función de resguardar la propiedad y dar certeza jurídica a los bienes inmuebles fortalece la confianza ciudadana y contribuye al clima de inversión, al desarrollo económico local y a la consolidación del Estado de derecho.

Asimismo, el SRP impulsa acciones de modernización tecnológica y capacitación de su personal, en concordancia con las metas de eficiencia, transparencia y rendición de cuentas establecidas en el Plan K'actum. Con ello, la institución se posiciona como un actor clave para el logro de los resultados vinculados al ODS 16: Paz, Justicia e Instituciones Sólidas.

3.3 Política General de Gobierno

La política general de gobierno 2024 – 2028 define los grandes lineamientos para el desarrollo nacional, orientados a la protección de la persona, la seguridad, la vida y el bienestar social. Entre sus ejes estratégicos destacan: El Fortalecimiento institucional, la transparencia, la descentralización, la lucha contra la desnutrición y la reducción de la brecha digital.

En este contexto, **el Segundo Registro de la Propiedad, contribuye** de manera indirecta al eje Avanzando para disminuir la brecha digital con tecnología e innovación, mediante la



implementación de herramientas digitales que faciliten los servicios registrales en línea, optimizando los tiempos de atención y promueven la transparencia en el acceso a la información pública.

De igual forma la institución, incide en el eje Propiciar un entorno favorable para la inversión mediante la certeza jurídica, al garantizar la seguridad de los derechos de propiedad, fortaleciendo la confianza del sector productivo y promoviendo la inversión privada y el desarrollo económico territorial.

Política Nacional de Transparencia y Corrupción cero: **El Segundo Registro de la Propiedad contribuye** en la transparencia en procesos y procedimientos, lo que incluye la publicación de información pública y la rendición de cuentas. La certificación ISO 9001:2015 que ha obtenido el SRP, lo que indica su compromiso con la calidad y mejora continua en sus servicios, asimismo la protección del patrimonio que se enfoca en la custodia y protección de la propiedad de los usuarios de la región VI y VII. De la misma forma en la colaboración con otros organismos gubernamentales y no gubernamentales para promover la transparencia y combatir la corrupción.

3.4 MATRIZ DE ANÁLISIS DE POLÍTICAS PÚBLICAS

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/			
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 Agraria (2009)	Población rural con limitaciones en el acceso a la tierra y la seguridad jurídica sobre la propiedad.	Inscripción, resguardo y publicidad de los derechos reales sobre bienes rurales, coordinación con el registro de información catastral para la regularización catastral.	Máxima autoridad	Auditoria Interna
2	Política Nacional de Desarrollo: K'actun, Nuestra Guatemala 2032 (2014)	Población guatemalteca en General, con énfasis en el desarrollo territorial	Fortalecimiento institucional, Modernización, administrativa, digitalización de servicios, transparencia y rendición de cuenta	Direcciones y coordinaciones del SRP	Auditoria interna
3	Política General de Gobierno 2024-2028	Ciudadanía guatemalteca, sectores productivos y usuarios del sistema registral	Fortalecimiento institucional, Modernización, administrativa, digitalización de servicios, transparencia y rendición de cuenta	Direcciones y coordinaciones del SRP	Auditoria Interna
4	Política Nacional de Transparencia y corrupción cero 2015	Funcionarios Públicos y ciudadanía en general	Aplicación de mecanismos de transparencia, control interno y acceso a la información pública del SRP	Auditoria Interna y Secretaría General	Unidad de riesgo
Orientaciones:		Columna (f) agregar el área responsable de verificar la incorporación de las acciones en el que hacer institucional			

3.5 VINCULACIÓN INSTITUCIONAL CON LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.

El Segundo Registro de la Propiedad (SRP) articula de manera integral su quehacer institucional con los marcos de Políticas públicas nacionales e internacionales, garantizando que su operación responda a los lineamientos de desarrollo, modernización, eficiencia, transparencia y fortalecimiento. Esta vinculación es esencial para asegurar la certeza jurídica, la protección de derechos de propiedad y la prestación de servicios registrales de alta calidad, contribuyendo así al bienestar económico y social del país.

1. Vinculación con la Política Nacional de Desarrollo K'actun 2032. La política Nacional de Desarrollo establece como uno de sus ejes principales el “Estado garante de los derechos humanos y conductor de desarrollo”, que busca consolidar instituciones democráticas, representativas, legítimas, inclusivas y eficientes. En este contexto, el SRP se vincula a dicho eje mediante acciones tales como:

- La garantía de la seguridad jurídica registral, resguardando los actos y contratos relativos a bienes inmuebles y muebles identificables.
- La implementación de procesos modernos, transparentes y eficientes, asegurando la calidad del gasto público y la rendición de cuentas.
- El fortalecimiento de los espacios ciudadanos a través de la publicidad registral, acceso a la información pública y facilitación de trámites.
- La promoción de prácticas institucionales basadas en la ética, integridad y profesionalización del recurso humano.

Asimismo, el SRP contribuye de forma indirecta a la Meta nacional 7: “Para el 2032, los mecanismos de gestión pública se encuentran fortalecidos y se desarrollan en el marco de la eficiencia y eficacia. Al resultado 7.1 para el 2032 se han consolidado los mecanismos gestión pública pertinentes para asegurar una alta eficiencia, eficacia y calidad del Gasto público. Así también al lineamiento c) Promover la transparencia del gasto público y mejorar los mecanismos de rendición de cuentas orientados a la eficiencia y eficacia de gasto público.

2. Se vincula de forma indirecta a la Prioridad Nacional de Desarrollo: Fortalecimiento Institucional, Seguridad y Justicia. El Segundo Registro de la propiedad constituye un actor fundamental dentro del sistema de justicia y gobernanza, al ser la institución responsable de garantizar certeza jurídica sobre la propiedad. Se vincula con la Prioridad nacional de Seguridad y Justicia mediante:

- La inscripción, anotación, modificación y cancelación de actos relativos a derechos reales, asegurando la legalidad y validez de los mismos.
- La facilitación de información a entidades estatales como juzgados, Ministerio público, municipalidades y otras que requieran certificaciones oficiales.



- El resguardo del patrimonio documental y digital, garantizando la integridad de la información.
- La promoción de la transparencia administrativa y la prevención de actos de corrupción mediante controles internos estrictos.

La meta estratégica “Crear instituciones eficaces y transparentes” es armonizada por el SRP mediante la modernización de sus procedimientos, la tecnificación de procesos registrales y la profesionalización permanente del personal.

3. Vinculación con la Agenda 2030 y los objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

El Segundo Registro de la Propiedad se vincula con el ODS 16.; “Paz, justicia e Instituciones Sólidas. En particular con la meta 16.6, Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas. La aplicación de este ODS se evidencia en:

- La implementación de procesos registrales basados en estándares de eficiencia y calidad.
- La modernización de sistemas y el uso de plataformas tecnológicos para garantizar servicios más accesibles, oportunos y confiables.
- La capacitación continua del personal para fortalecer la integridad institucional y mejorar la atención al usuario.
- La promoción de políticas internas que garanticen la trasparencia y la rendición de cuentas, incidiendo en el cumplimiento del indicador 16.6.1, relativo a la Proporción de la población que se siente satisfecha con su última experiencia de los servicios públicos. La aplicación.

Asimismo, el SRP contribuye al desarrollo económico y social mediante la protección del derecho a la propiedad y la facilitación de información para la inversión, la seguridad territorial y el ordenamiento del desarrollo.

4. Vinculación con la Política General de Gobierno 2024-2028.

El SRP se articula fuertemente con el eje Gubernamental “Avance para disminuir la brecha digital con tecnología e innovación”. Entre las principales acciones destacan:

- Implementación del sistema pago en línea y bancarización del cobro de honorarios, para facilitar el acceso de la ciudadanía a los servicios registrales.
- Adopción de la firma electrónica avanzada, que moderniza la entrega documental y refuerza la seguridad jurídica y la autenticidad de los actos.
- Desarrollo de plataformas integrales de servicios en línea, que permiten solicitudes, consultas y trámites de forma remota.

nuestro COMPROMISO”



- Fortalecimiento institucional en materia de ciberseguridad y protección de datos mediante auditoria, análisis de riesgo, herramientas de monitoreo y capacitaciones especializadas.

Estas acciones posicionaran al SRP como una institución referente en transformación digital y como una entidad clave para la línea estratégica: Propiciar un entorno favorable para la inversión a través de la certeza jurídica.

5. Vinculación con la Política Agraria:

La política agraria tiene entre sus propósitos centrales promover la certeza jurídica sobre la propiedad, tenencia y uso de la tierra, así como la resolución de conflictos agrarios. EL SRP, como pilar de la institucionalidad agraria nacional, contribuye mediante:

- La inscripción y resguardo de los derechos reales sobre bienes inmuebles, lo cual constituye la base para garantizar el acceso a la tierra y la seguridad jurídica agraria.
- La publicidad registral que facilita la información precisa para procesos judiciales, administrativos y catastrales.
- La coordinación con entidades como el Fondo de Tierras, Registro de Información Catastral, Secretaría de Asuntos Agrarios, entre otros.
- La modernización del sistema registral en cumplimiento al artículo 230 constitucional, que faculta la innovación progresiva mediante computarización, teleproceso y resguardo tecnológico.

La vinculación del Segundo Registro de la Propiedad con las políticas públicas nacionales e internacionales demuestra un papel esencial en la construcción de un Estado moderno, transparente y eficiente. Su función como garante de la Seguridad jurídica, su apuesta por la transformación tecnológica, la publicidad registral y la protección de derecho de propiedad lo convierten en un actor estratégico para el desarrollo económico, social e institucional del país.

“tu propiedad
nuestro COMPROMISO”

3.6 Matriz de vinculación Institucional.

Vinculación institucional a K'atun 2032, Agenda 2030, PND, MED, RE 2025-2029 y PGG 2024-2028													
Nombre de la institución:		Segundo Registro de la Propiedad											
Instrucciones:													
Con base en la matriz 03 Alineación-Vinculación, realizar el análisis de vinculación estratégica. Organizar y nombrar responsables de las modalidades de inclusión que se integrarán en el quehacer institucional para asegurar su cumplimiento, también debe aplicarse a los RE en la forma de coordinadores o corresponsables.													
N.º	Eje K'atun	ODS	PND	MED	99 metas (16 + 83)	Indicador PND	Resultado Estratégico - RE	PGG 2024-2028		Modalidades de inclusión Institucional	Área responsable de incorporar en el quehacer institucional	Área responsable de verificar la incorporación	
1	Estado garante de derechos humanos y conductor del desarrollo.	Paz, justicia e Instituciones Sólidas	Fortalecimiento Institucional, Seguridad y Justicia.	Crear instituciones eficaces y transparentes	Crear instituciones eficaces y transparentes	No aplica	No aplica	Avance para Disminuir la Brecha Digital con Tecnología e Innovación	Línea estratégica	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	Transparencia, publicidad registral, ética, procesos modernos	Máxima autoridad y todos los trabajadores del SRP	Auditoria interna
Importante:													
Analizar cada vinculación identificada y la contribución de la institución. Presentar el análisis en el documento narrativo PEI.													

“tu propiedad
nuestro COMPROMISO”

4. 8^ºENFOQUE DE GESTIÓN POR RESULTADOS (GpR)

El SRP adopta la Gestión por Resultados (GpR), como enfoque operativo obligatorio que permite traducir el mandato legal en productos registrales concretos que generan cambios verificables relacionadas a la seguridad jurídica y el acceso a derechos de propiedad en su jurisdicción.

5.ENFOQUES TRANSVERSALES.

5.1 Equidad:

El Segundo Registro de la propiedad está incorporando el enfoque de equidad como eje transversal para garantizar que todas las personas sin distinción de género, edad, condición social, etnia, idioma, religión, discapacidad o territorio accedan en igualdad de condiciones a los servicios que presta. Para ello está implementando las siguientes acciones:

- Acceso equitativo sin discriminación
- Lenguaje claro e inclusivo
- Uso de ventanillas preferenciales y mecanismos de accesibilidad
- Capacitación continua al personal
- Acceso universal a la información registral de acuerdo a los requisitos establecidos en normativa.

5.2 Gestión Integral de Riesgo:

El Segundo Registro de la Propiedad adopta la Gestión Integral del Riesgo como un enfoque preventivo y continuo, orientado a identificar, analizar, evaluar, tratar y monitorear riesgos que puedan afectar la prestación del servicio registral, la continuidad institucional y la protección de los activos documentales, tecnológicos y financieros.

Riesgos tecnológicos:

Los riesgos tecnológicos pueden afectar la operación institucional y la integridad de la información registral. Por ellos las acciones implementadas para el control de estos riesgos son:

- Respaldos externos
- Mantenimiento, soporte y actualización mediante contrato con GBM
- Control de acceso a plataformas con doble autenticación, instalación de firewall para mejorar la seguridad informática
- Mesa de ayuda y atención de incidentes

Riesgos físicos y ambientales:

8 Lineamientos de SEGEPLAN



Los riesgos físicos pueden comprometer bienes, usuarios, personal y documentación histórica. Entre los principales riesgos identificados destacan: terremotos, inundaciones, incendios, fallas estructurales, riesgos locativos, las acciones institucionales para su mitigación incluyen:

- Se plantea el estudio estructural del edificio.
- Implementación y control de sistemas de extinción adecuados a la naturaleza del archivo (Halotron 1)
- Capacitaciones relacionadas para respuesta ante emergencias.
- Conformación del comité bipartito de seguridad y salud ocupacional

Riesgos administrativos y financieros:

Riesgo de corrupción, fraude y errores administrativos. Las acciones son las siguientes:

- Identificación y monitoreo de riesgos administrativos y financieros
- Fortalecimiento del control interno institucional
- Documentación y respuesta a recomendaciones y observaciones de auditoría.

Cambio Climático:

El SRP incorpora la gestión del cambio climático para prever los efectos de eventos extremos que puedan afectar infraestructura, sistemas y resguardo de la información. Las acciones para mitigar son las siguientes:

- Identificación de amenazas climáticas que afecten infraestructura y archivos
- Adaptación progresiva de infraestructura
- Medidas de protección para documentación histórica y sistemas tecnológicos
- Aseguramiento de continuidad operativa ante escenarios climáticos extremos

**“tu propiedad
nuestro COMPROMISO”**

5.3 Matriz de Vinculación con los enfoques de la Planificación transversales.

Vinculación con los enfoques de la planificación				
Nombre de la institución:		Segundo Registro de la Propiedad		
No.	Enfoques	Modalidades de inclusión Institucional	Área responsable de incorporar en el quehacer institucional	Área responsable de verificar la incorporación
1	Equidad	<ul style="list-style-type: none"> • Acceso Equitativo sin discriminación. • Uso del lenguaje claro e inclusivo • Implementación de ventanillas preferenciales y mecanismos de accesibilidad. • Capacitación continua al personal en materia de equidad. • Acceso universal a la información registral conforme la normativa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección del SRP • Comité de Atención al usuario • Departamento de Gestión Institucional y Recursos Humanos • Academia Registral 	<p>Dirección de riesgo y Auditoria Interna.</p>
2	Cambio Climático	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar amenazas climáticas • Adaptación progresiva de infraestructura • Medidas de protección para documentación histórica y sistemas tecnológicos • Aseguramiento de continuidad operativa ante escenarios climáticos extremos 	<ul style="list-style-type: none"> • Departamento de informática 	<p>Dirección de Gestión de Riesgos</p>
3	Gestión integral del riesgo (ambiental, laboral u otro)	<ul style="list-style-type: none"> • Se plantea el estudio estructural del edificio • Implementación y control de sistemas de extinción adecuados a la naturaleza del archivo (Halotron 1) • Identificación y monitoreo de riesgos administrativos y financieros • Fortalecimiento del control interno institucional 	<ul style="list-style-type: none"> • Unidad de Informática • Unidad de Riesgos 	<p>Auditoría Interna</p>
Orientaciones:				

“tu propiedad
nuestro COMPROMISO”

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

6.1 Diagnóstico Institucional:

En el presente diagnóstico 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 llegó 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 práctico, 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

Ilegándose 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 deseé 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 legitimidad, (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 los procesos 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 prohibírselo 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.

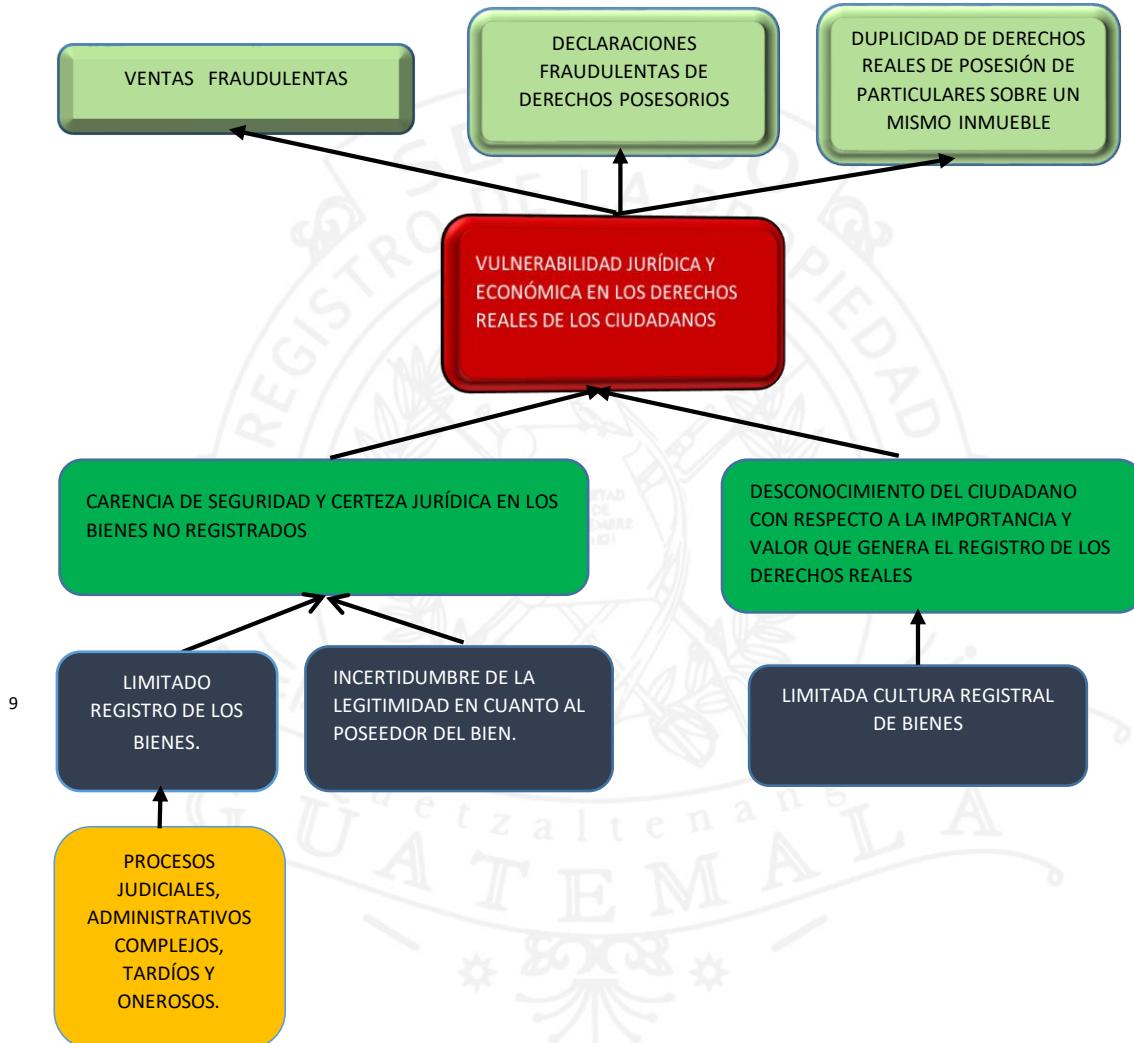
6.3 Matriz de Identificación y priorización de la problemática

Identificación y priorización de la problemática					
Nombre de la institución:		Segundo Registro de la Propiedad			
Instrucciones:		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.			
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:

7. MODELO METODOLÓGICO

SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD



⁹Fuente: Información identificada y definida por autoridades y trabajadores del Segundo Registro de la Propiedad, con asesoría y acompañamiento de SEGEPLAN, año 2020.

nuestro COMPROMISO”

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.

7.1¹⁰ 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

¹⁰ Opinión de expertos y autoridades del SRP

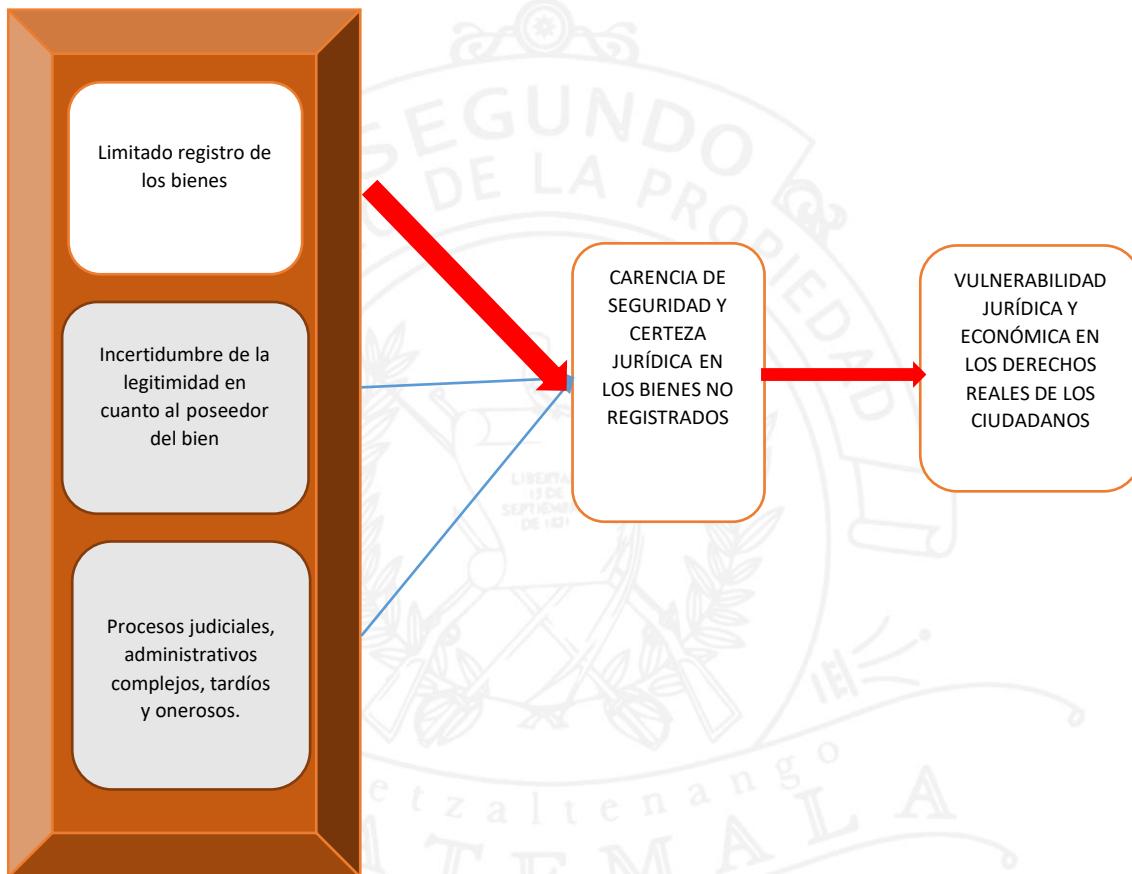
dirigen la actual administración del Segundo Registro de la Propiedad en su mayoría abogados y notarios, así como la participación de trabajadores del personal operativo quienes ostentan el título de abogados y notarios y algunos con la especialización en derecho notarial y registral, valorándose la 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 Pública Agraria, tesis de la autora Sonia Cerón Ventura Cultura Registral, y el instrumento elaborado por el centro de Investigaciones Económicas 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 secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia SEGEPLAN.

7.2 Matriz Análisis de evidencia

Análisis de evidencia con base en magnitud, evidencia y fuerza explicativa			
Nombre de la institución:	Segundo Registro de la Propiedad.		
Instrucciones:	<p>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.</p> <p>Para mayores detalles consultar el Paso 5 de la Guía PES.</p> <p>Nota: toda información copiada, citada y/o interpretada de documentos, de cualquier origen, deberán referenciarse con normas APA.</p>		
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 Guatemalecta 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 cosos 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	Jurídica, legal y opinión de expertos

		inscrita y el desarrollo que le puede proporcionar al tráfico inmobiliario.	
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 posesorios, 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 quién es el dueño y su legitimidad	Cuando unas propiedades no están 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.	

7.3. Modelo Explicativo:



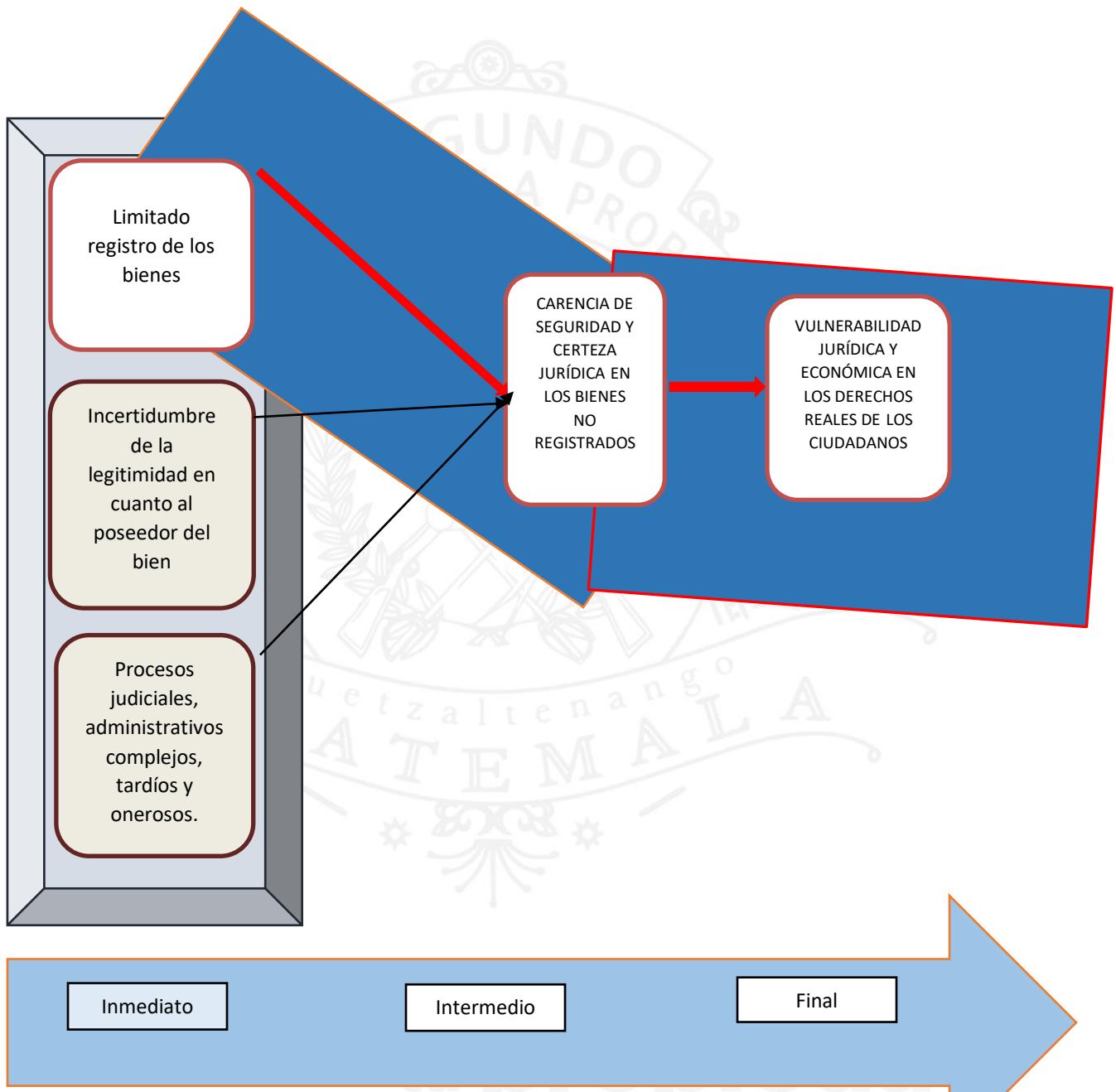
Fuente: Información identificada y definida por autoridades y trabajadores del SRP, con asesoría y acompañamiento de SEGEPLAN, año 2020.

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.

7.4 DIAGRAMA DE CAUSALIDAD:

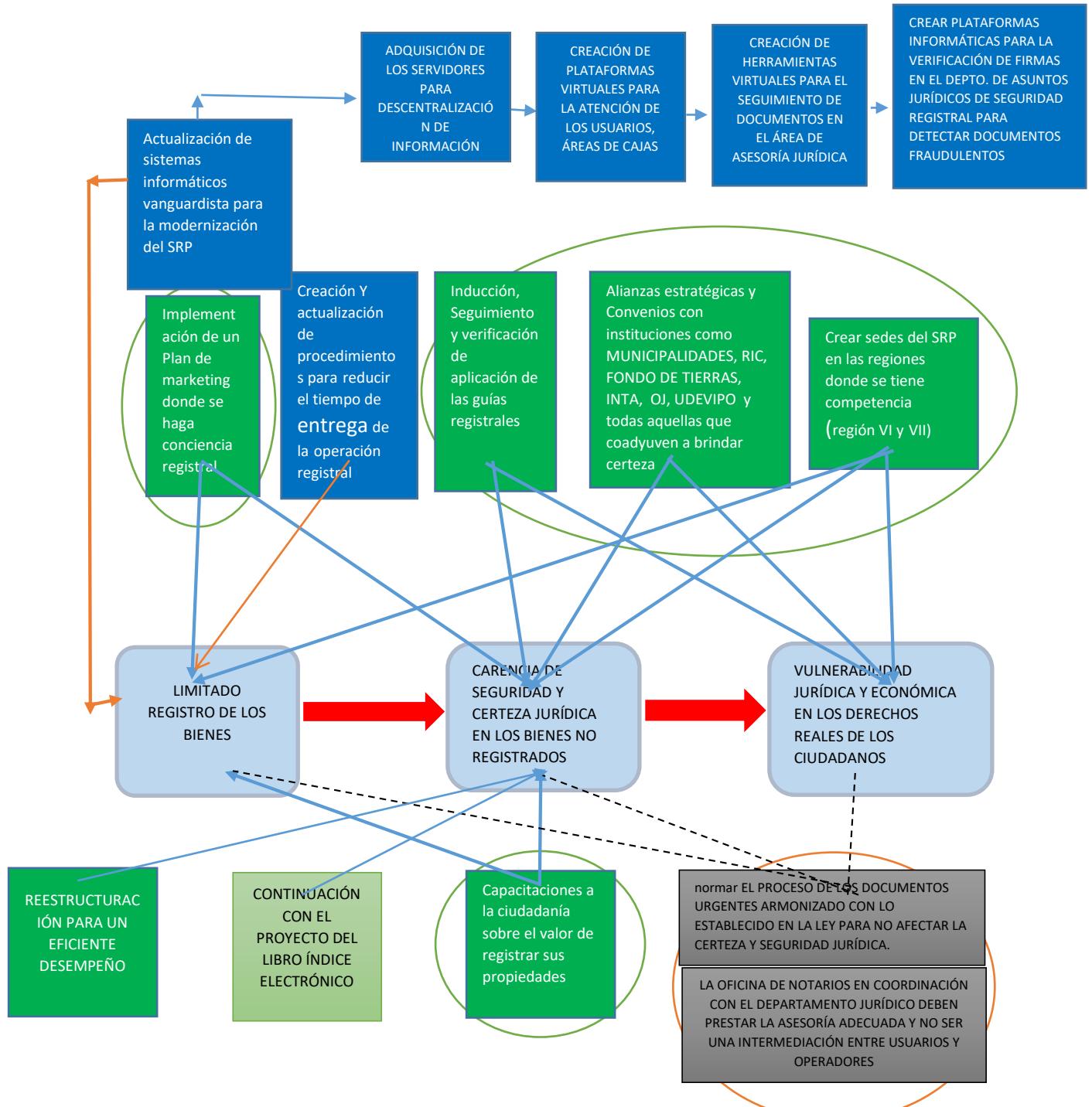
Diagrama 3

DIAGRAMA DEL CAMINO CAUSAL CRÍTICO



nuestro **COMPRÓMISO**

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



Continuando con el modelo lógico, en la gráfica anterior que contiene el modelo prescriptivo, que ha consistido en identificar las diferentes intervenciones que se pondrá 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.

Cadena De Resultados.

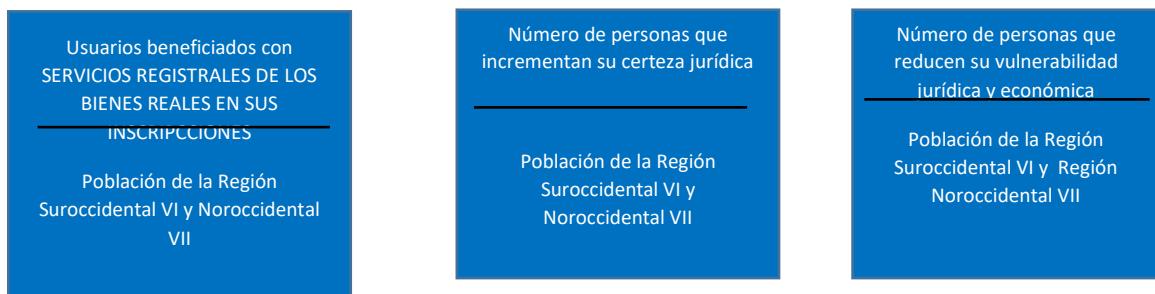
Diagrama 5

7.6 Cadena de Resultados



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.

7.7 Indicador De Producto. Diagrama 6.



Fórmula:

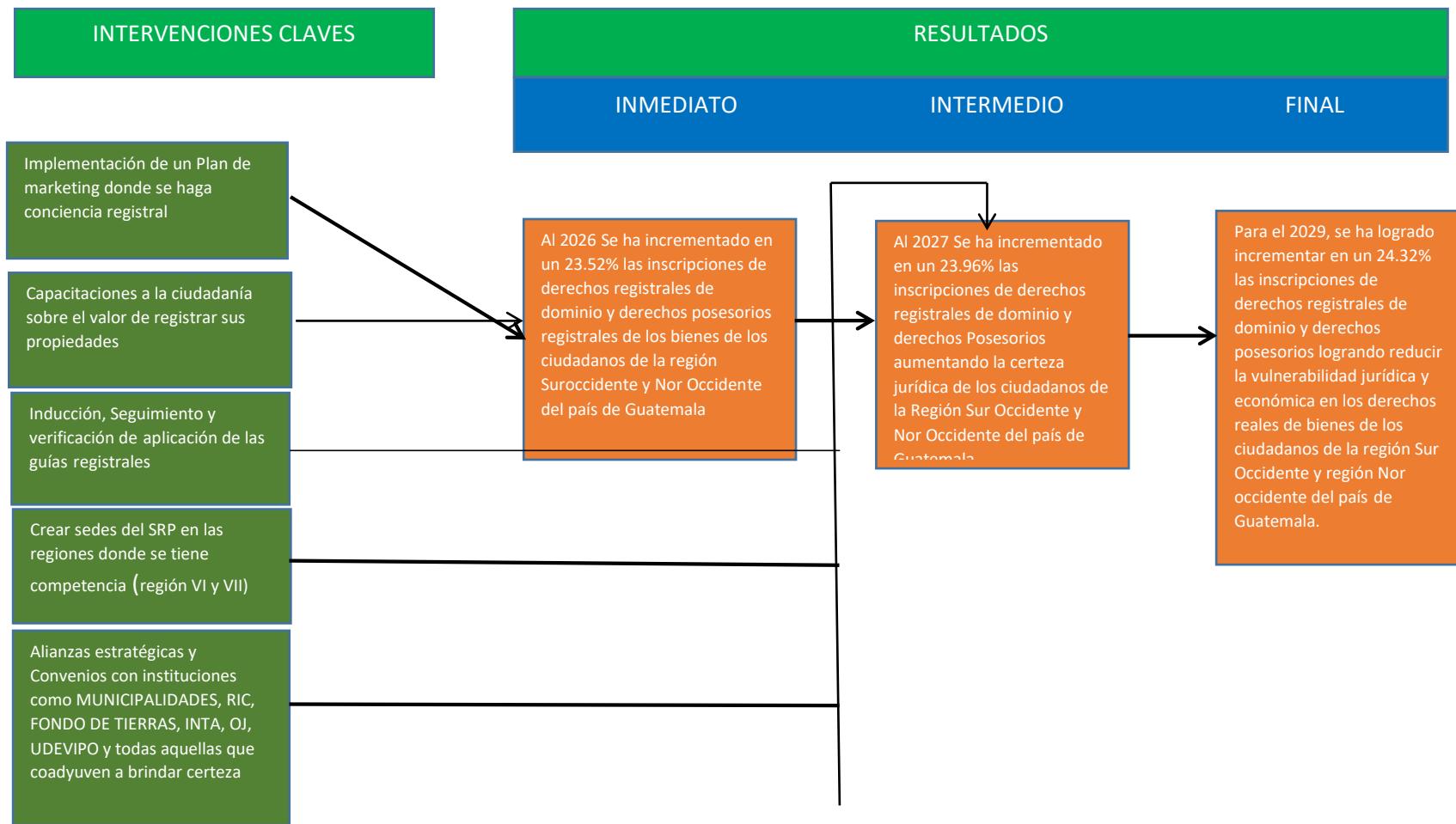
DOCUMENTOS

NÚMERO DE OPERACIONES REGISTRALES

Región Suroccidental VI y Noroccidental VII

REGIONES

7.8 Modelo Lógico De La Estrategia.



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 márquetin, 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.

7.9 Matriz Análisis de intervenciones con base a magnitud, evidencia y fuerza explicativa

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

8. ANALISIS DE LA POBLACION:

De conformidad con la constitución política de la República de Guatemala, artículo 230, el Registro General de la Propiedad debe organizarse de manera que en cada región del país exista un registro que brinde certeza jurídica y seguridad registral. En este marco, el Segundo Registro de la Propiedad presta servicios a toda la población dentro de su ámbito territorial, garantizando la inscripción, publicidad y resguardo de los derechos reales.

8.1 Población Universo

Todo el país de Guatemala y toda persona extranjera que desee adquirir una propiedad en el territorio nacional.

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		

8.2 Población Objetivo:

La población objetivo corresponde a los habitantes de los departamentos que integran la Región VI (Suroccidente) y Región VII (Noroccidente), conformando la jurisdicción territorial del Segundo Registro de la Propiedad.

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

8.3 Población Elegible:

La población elegible comprende a todas las personas, desde 0 hasta más de 100 años de edad, que residen en los departamentos de las regiones VI y VII. Los servicios registrales son universales y pueden ser requeridos por cualquier persona sin distinción de edad.

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

8.4 Análisis de población

Delimitar a la población que es afectada por el/los problema(s) priorizado(s), identificando tanto sus características internas como externas, para establecer con precisión en qué población (la elegible) se enfocará la atención por medio de la entrega de productos. El análisis de población se realiza en función al número de problemas priorizados, ejemplo: si priorizó dos problemas, debe de realizar dos ejercicios de análisis de población, donde identificará los productos (bienes o servicios) a entregar al ciudadano o a su entorno inmediato.

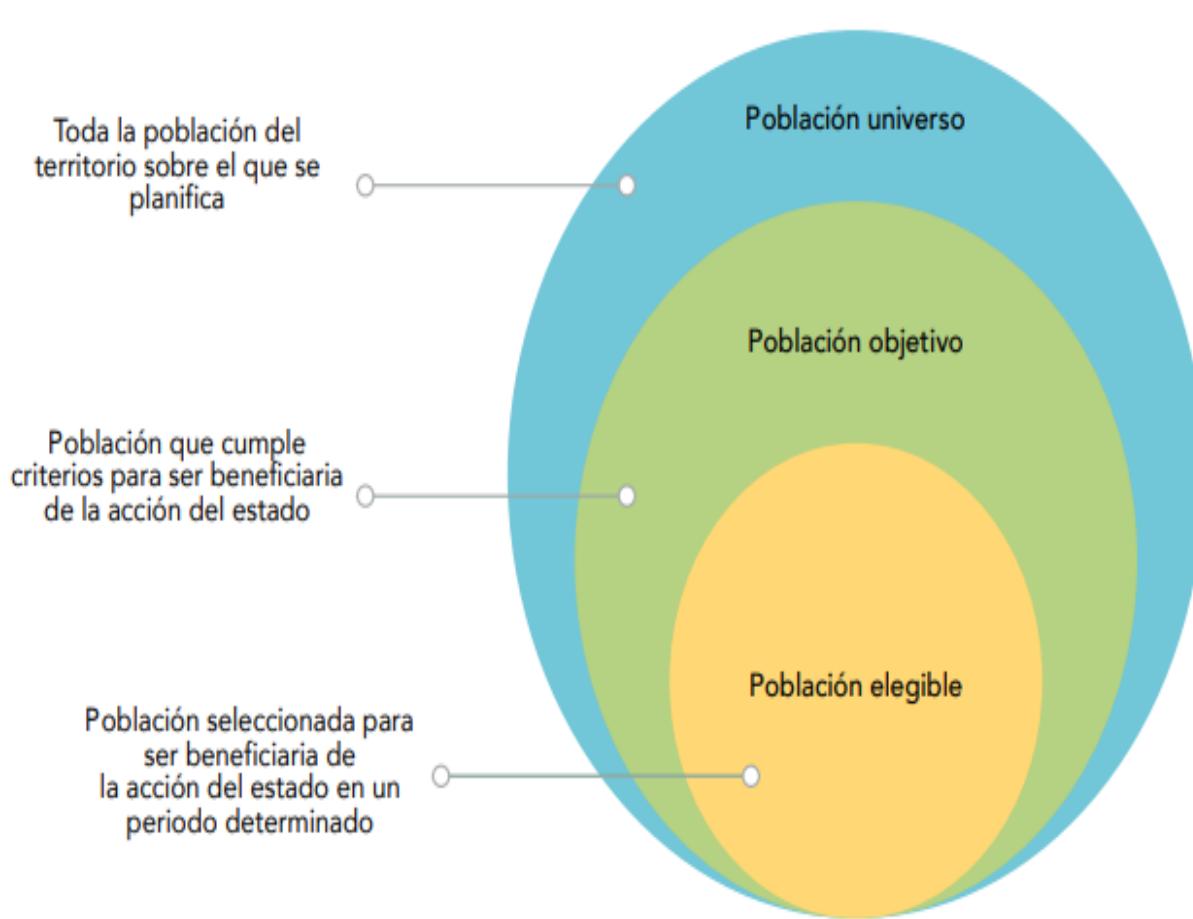
Consultar:

Guía PES: Paso 2. Formulación de resultados estratégicos y sus indicadores a partir de los problemas de desarrollo

Guía GpR: Definición de Población, Fase 1: Formulación de Resultados

a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n
Descripción de la población objetivo que por mandato debe atender la institución:													
Problema central	*Causa	**Población universo	**Población objetivo	**Población elegible	***Sexo	Rango de edad ***	Ubicación geográfica de la población elegible ** (marcar con una X)		Territorialización **		Pueblo al que pertenece la población *** (ver listado abajo)	Comunidad Lingüística *** (ver listado abajo)	
							**** Urbana	** Rural	Departamento	Municipio			
VULNERABILIDAD JURÍDICA Y ECONÓMICA EN LOS DERECHOS REALES DE LOS CIUDADANOS	CARENCIA DE SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA EN LOS BIENES NO REGISTRADOS	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	8,688,064	4,170,180	4,517,884	O A MAS DE 100	x	x	Sololá, Totonicapán, Quetzaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, San marcos, ; Huehuetenango, Quiché y Guatemala	Coatepeque, la esperanza e Playa grande Ixcan	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10.
	DESCONOCIMIENTO DEL CIUDADANO CON RESPECTO A LA IMPORTANCIA Y VALOR QUE GENERA EL REGISTRO DE LOS DERECHOS REALES	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	8,688,064	4,170,180	4,517,884	O A MAS DE 100	x	x	Sololá, Totonicapán, Quetzaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, San marcos, ; Huehuetenango, Quiché y Guatemala	Coatepeque, la esperanza e Playa grande Ixcan	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10

	LIMITADO REGISTRO DE LOS BIENES.	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAM ENTO DE GUATEMAL A	8,688,0 64	4,170, 180	4,517, 884	0 A MAS DE 100	X	X	Sololá, Totonicapá n, Quetzalten ango, Suchitepéq uez, Retalhuleu , San marcos, ; Huehueten ango, Quiché y Guatemala	Coatepe que, la esperanz a e Playa grande Ixcan	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 DEPARTAM ENTO DE GUATEMAL A	8,688,0 64	4,170, 180	4,517, 884	0 A MAS DE 100	X	X	Sololá, Totonicapá n, Quetzalten ango, Suchitepéq uez, Retalhuleu , San marcos, ; Huehueten ango, Quiché y Guatemala	Coatepe que, la esperanz a e Playa grande Ixcan	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10
	LIMITADA CULTURA REGISTRAL DE BIENES	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAM ENTO DE GUATEMAL A	8,688,0 64	4,170, 180	4,517, 884	0 A MAS DE 100	X	X	Sololá, Totonicapá n, Quetzalten ango, Suchitepéq uez, Retalhuleu , San marcos, ; Huehueten ango, Quiché y Guatemala	Coatepe que, la esperanz a e Playa grande Ixcan	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10
	PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS COMPLEJOS, TARDÍOS Y ONEROSOS.	14,901,286	REGION VI, VII Y DEPARTAM ENTO DE GUATEMAL A	8,688,0 64	4,170, 180	4,517, 884	0 A MAS DE 100	X	X	Sololá, Totonicapán, Quetzaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, San marcos, ; Huehuetenango, Quiché y Guatemala	Coatepe que, la esperanz a e Playa grande Ixcan	1, 2, 3, 4	25, 9,11 y 10



Comunidad Lingüística		
1.	Achí	18.
2.	Akateka	Sipakapen
3.	Awakateca	se
4.	Ch'ort'i'	19.
5.	Chuj	Tektiteko
6.	Itza'	20.
7.	Ixil	Mam
8.	Jakalteca	Tz'utujil
9.	K'iche'	21.
10.	Kaqchikel	Uspanteka
11.	Mojan	22.
12.	Poqomam	Garífunas
13.	Poqomchi'	23.
14.	Pocomchí	Xinka
15.	Q'anjob'al	24.
16.	Q'eqchi'	Chalchitek
17.	Sakapultek	a
18.	Castellano	25.

Pueblos:

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

9. FICHA DEL INDICADOR

Nombre de la Institución	Segundo Registro de la Propiedad						
Nombre del indicador	Reducción de la vulnerabilidad jurídica y económica en los derechos reales de los ciudadanos						
Categoría del Indicador	Estratégico: Estratégico			Final:			
Meta de la Política General de Gobierno	Facilitar y hacer eficiente los servicios públicos por medio de las herramientas del Gobierno electrónico para eliminar procesos innecesarios, asimismo a la línea estratégica, Propiciar un entorno favorable para la inversión a través de la Certeza Jurídica						
Política Pública Asociada:	Plan nacional de Desarrollo K'actun Nuestra Guatemala 2032. Y Política Agraria						
Descripción del Indicador:	Consiste en medir las inscripciones de los bienes inmuebles o muebles por medio de reportes estadísticos que proporciona la Unidad de estadística del SRP.						
Interpretación	Al medir mensualmente el número de inscripciones, aumenta la certeza jurídica y por ende disminuye la vulnerabilidad jurídica de los ciudadanos y su economía.						
<i>Fórmula de cálculo:</i>	Ámbito Geográfico	Frecuencia de la Medición					
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nacional ▪ Regional ▪ Departamento ▪ Municipio 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mensual ▪ Cuatrimestral ▪ Semestral ▪ Anual 						
Tendencia del indicador							
Años (10 años)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Valor del indicador (En datos absolutos y relativos) (11)	408,508	482,166	452,792	504,959	529,906	554,829	579,630
Línea base							
Año	Meta en datos Absolutos						
	444855						
2022	100						
Medios de verificación							
Procedencia de los datos	Datos estadísticos						
Unidad Responsable	Unidad de estadística						
Metodología de la recopilación	Datos históricos 2017						

10. MARCO ESTRÁTÉGICO INSTITUCIONAL

El establecimiento de un marco estratégico sólido es esencial para crear condiciones que permitan ofrecer servicios de mayor calidad a los usuarios y fortalecer una institución moderna, eficiente y orientada a desarrollo del país.

El Plan estratégico institucional (PEI) del Segundo Registro de la Propiedad define el rumbo institucional para el periodo 2022-2036. Este instrumento constituye un avance significativo hacia la consolidación de una gestión pública basada en resultados, permitiendo enfrentar con éxito los retos de modernización, transparencia y eficiencia.

10.1 MISIÓN:

El SRP garantiza la certeza y seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, sujetos a inscripción, mediante un servicio ágil, transparente y de calidad, protegiendo el patrimonio de los usuarios.

10.2 VISIÓN:

Hacia el 2036, el SRP será referente nacional de modernización registral, con procesos digitalizados y personal altamente competente, reconocido por su credibilidad, eficiencia y compromiso con la legalidad.

10.3 Principios y valores institucionales:

Como entidad pública encargada de garantizar la seguridad jurídica y certeza jurídica en materia registral, el Segundo Registro de la Propiedad desarrolla sus funciones en estricto apego al principio de legalidad y con pleno respeto al Estado democrático de derecho.

Asimismo, los valores institucionales guían la conducta del servidor público y su desempeño profesional. La ética, la transparencia, la eficiencia, la responsabilidad y

el compromiso con la ciudadanía son esenciales para brindar un servicio de calidad, orientando el actuar institucional hacia la mejora continua.

PRINCIPIOS:

- **Legalidad:** Todas las actuaciones del SRP se sujetan estrictamente al ordenamiento jurídico, garantizando respeto a la norma y al debido proceso.
- **Certeza y Seguridad Jurídica:** El SRP proporciona confianza plena al usuario sobre la validez y posibilidad de los asientos registrales.
- **Publicidad Registral:** Se asegura la accesibilidad y transparencia de la información, facilitando la consulta pública y la trazabilidad de los actos inscritos.
- **Protección al Patrimonio:** El SRP salvaguarda el patrimonio mediante la custodia y mantenimiento de los libros y soportes electrónicos.

VALORES:

- **Calidad de servicio:** Respuesta oportuna y atención centrada en las necesidades del usuario.
- **Integridad:** Actuación honesta y coherente, fomentando la confianza pública.
- **Transparencia:** Acceso claro a procedimientos, costos y plazos, evitando discrecionalidad.
- **Responsabilidad:** Compromiso con el cumplimiento de funciones y rendición de cuentas.
- **Equidad:** Igualdad de trato y oportunidad para todos los usuarios, sin discriminación.

10.4 MATRIZ DEL MARCO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL:

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
La visión sustantiva expresa la imagen objetivo que la institución espera lograr, a través de su contribución trascendente, en las condiciones de la población a cuyas necesidades orienta su atención.	¿Cuáles son las condiciones de la población a atender en función del mandato institucional?	La población usuaria del país requiere certeza y seguridad jurídica sobre los derechos reales inscritos, así como servicios ágiles, confiables y transparentes para proteger su patrimonio"	Hacia el 2036, el SRP será referente nacional de modernización registral, con procesos digitalizados y personal altamente competente, reconocido por su credibilidad, eficiencia y compromiso con la legalidad.
	¿Cómo visualiza la institución la condición futura de esa población?	"Una población con acceso confiable, moderno y eficiente a la información registral, con mejores garantías de certeza y seguridad jurídica para la protección de su patrimonio"	
Misión	Preguntas que ayudan a definir la Misión	Forma de responder	Formulación de la misión
La misión expresa la razón de ser de la institución, su propósito fundamental en términos de las necesidades que satisface y a quiénes se dirige su acción. La base para su definición se encuentra en el Análisis de mandatos legales.	i) ¿Para qué existe la institución, ¿cuál es su mandato según la ley de creación?	El SRP existe para garantizar la certeza y seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables	
	ii) ¿Su competencia es rectora, ejecutora, coordinadora, supervisora?	El SRP es una institución ejecutora que presta servicios registrales y protege jurídicamente los derechos reales.	El SRP garantiza la certeza y seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, sujetos a inscripción, mediante un servicio ágil, transparente y de calidad, protegiendo el patrimonio de los usuarios.
	iii) ¿Cuáles son sus grandes ámbitos de acción? (Resumir y ordenar atribuciones en grandes categorías)	Seguridad jurídica, inscripción de derechos reales, publicidad registral, protección del patrimonio, gestión documental y modernización registral	

	iv) ¿Qué población debe atender?	Usuarios de las regiones VI y VII (Usuarios propietarios, poseedores, notarios, instituciones públicas y privadas que requieran certeza jurídica)				
	v) ¿Qué principios nos rigen?	Principio de legalidad, Certeza y Seguridad Jurídica, Publicidad Registral, Protección del Patrimonio.				
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	Principio de Legalidad:	Todas las actuaciones del SRP se sujetan estrictamente al ordenamiento jurídico, garantizando respeto a la norma y al debido proceso.		Garantiza al usuario resto al debido proceso y validez de los asientos registrales.		
2	Certeza y Seguridad Jurídica	El SRP proporciona confianza plena al usuario sobre la validez y oponibilidad de los asientos registrales.		Brinda confianza plena sobre la autenticidad, validez y seguridad de los derechos inscritos.		
3	Publicidad Registral	Se asegura la accesibilidad y trasparencia de la información, facilitando la consulta pública y la trazabilidad de los actos inscritos.		Permite a la población consultar información verificada, transparente y confiable.		
4	Protección al Patrimonio	El SRP salvaguarda el patrimonio mediante la custodia y mantenimiento de los libros y soportes electrónicos.		Garantiza que el patrimonio de los usuarios esté resguardado ante riesgos o alteraciones.		
	VALORES:					
5	Calidad se Servicio	Respuesta oportuna y atención centrada en las necesidades del usuario		Respuestas oportunas y atención centrada en necesidades del usuario.		
6	Integridad	Actuación honesta y coherente, fomentando la confianza pública.		Fomenta confianza pública y credibilidad institucional.		
7	Transparencia	Acceso claro a procedimientos, costos y plazos, evitando discrecionalidad.		Información accesible sobre trámites, costos y plazos.		
8	Responsabilidad	Compromiso con el cumplimiento de funciones rendición de cuentas		Responde con compromiso y claridad ante la población usuaria.		
9	Equidad	Igualdad de trato y oportunidad para todos los usuarios, sin discriminación		Garantiza no discriminación y acceso igualitario a los servicios .		
	Incluir los principios éticos que darán coherencia a la cultura organizacional y facilitarán la resolución de conflictos. Para la administración pública, los principios se encuentran en la Ley del Organismo Ejecutivo. Art. 4. Principios que rigen la función administrativa: Solidaridad, subsidiariedad, transparencia, probidad, eficacia, eficiencia, descentralización y participación ciudadana. Estos deben ser retomados en las misiones de las instituciones.					
	* Las instituciones que cuentan con Ley Orgánica deben identificar dentro de esta los principios o valores que la rigen.					

11. OJETIVO 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.

11.1 Objetivos Estratégicos Institucionales y Operativos:

OE1. Garantizar la Certeza Jurídica y Seguridad Registral:

Objetivos operativos:

OEO1. 1 Verificar firma y sello del notario y sus calidades

OEO1. 2 Calificar conforme al principio de legalidad

OEO1. 3 Revisión de la calificación conforme a los principios registrales, de legalidad y guías de calificación registral.

OEP1.4 Configurar sistemas de alerta y monitoreo de plazos

OEO1.5 Implementar aplicación de inteligencia artificial en la seguridad registral

OE2 Modernizar y optimizar los procesos registrales.

Objetivos Operativos:

OEO2.1. Completar digitalización de archivos históricos.

OEO2.2. Estandarizar y documentar flujos de trabajo, manuales y procesos

OEO2.3. Implementar el duplicado digital en la operación registral.

OE3 Fortalecer la protección del patrimonio y la transparencia.

Objetivos Operativos

OEO3.1 Automatizar la publicación de reportes

OEO 3.2 Programar auditorías internas anuales

OE4 Elevar la calidad del servicio al usuario.

Objetivos operativos:

OEO 4.1 Implementar centro de contacto integrado

OEO 4.2 Definir y monitorear sla de atención

OEO 4.3 Lanzar encuesta trimestral de satisfacción

OE5 Desarrollar continuamente las competencias del personal.

Objetivos Operativos:

OEO5.1 Publicar Plan Anual de capacitación

OEO 5.2 Ejecutar formaciones certificadas

OEO 5.3 Evaluar impacto de la formación

11.2 Líneas de acción:

- Verificar y validar al 100% de los asientos registrales en plazos no mayores a 8 días hábiles, asegurando su integridad y plena punibilidad jurídica.
- Publicar trimestralmente Indicadores claves, volumen de asientos, tiempos de respuesta, taza de errores en plataforma abierta y someterlos a auditoria interna para fomentar rendición de cuentas.
- Operar un sistema de atención Multicanal, (Presencial, telefónico, y la línea), con estándares de respuesta en tiempos razonables, alcanzando un índice de satisfacción igual o superior al 75% para el 2036 centrado en el usuario y medible.

11.3 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.

11.4 EJES ESTRATÉGICOS INSTITUCIONALES:

Certeza y Seguridad Jurídica: Garantizar la integridad, validez, oponibilidad de todos los asientos registrales, mediante la calificación conforme a los principios registrales, de legalidad y guías de calificación registral.

- **Excelencia en el servicio al usuario:** Brindar atención multicanal eficiente y eficaz, con un nivel de satisfacción mínimo o superior a 75%.
- **Gestión eficiente de recursos:** Optimizar el uso de recursos financieros, humanos y materiales a través de planificación por resultados y controles internos.
- **Innovación y digitalización registral:** Digitalización de procesos y automatización de trámites mediante plataformas seguras e interoperables, reduciendo errores, tiempos de gestión, garantizando trazabilidad.
- **Fortalecimiento Institucional:** Mejorar el conjunto de capacidades y recursos, estructuras organizacionales y funciones para fortalecer la efectividad de la institución.
- **Desarrollo organizacional y capital humano:** Fortalecer competencias de capacitación anual por colaborador y programas de bienestar midiendo impacto en desempeño y clima laboral.

12 ANALISIS DE ACTORES:

El Segundo Registro de la propiedad ha formulado un Plan Estratégico Institucional a corto, mediano y largo plazo, concebido como una guía para orientar la actuación de las administraciones actuales y futuras. Para garantizar su cumplimiento, resulta indispensable establecer y fortalecer relaciones con Organizaciones gubernamentales, instituciones financieras, profesionales, universidades y centros de estudio y organizaciones no gubernamentales. Estos actores deben trabajar juntos para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad y promover el desarrollo económico en Guatemala.

En este marco, el Segundo Registro de la Propiedad mantiene un enfoque colaborativo que permite articular esfuerzos orientados a brindar servicios registrales eficientes, modernos y de alta calidad, en consonancia con el mandato constitucional de servir al ciudadano y fortalecer la seguridad jurídica en Guatemala.

12.1 MATRIZ DE ANALISIS DE ACTORES:

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, YPOR 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	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	Departamento 901

	DIRECCIÓN GENERAL DEL DIARIO DE CENTRO AMÉRICA Y TIPOGRAFÍA NACIONAL.						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	
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 cometan 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	Departamento 901

							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.	
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
10	Convenio de cooperación	1	1	1	1	Técnicos	El presente convenio tiene por objeto la	Departamento 901

	interinstitucional entre el Segundo Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil General de la República						cooperación interinstitucional para la interconexión entre ambas instituciones para la automatización de procesos relacionados a las solicitudes de aportación de bienes registrales en la constitución de sociedades mercantiles nuevas cuya jurisdicción sea en el Segundo Registro de la Propiedad a beneficio de los usuarios de ambas partes.	
11	Convenio de coordinación y cooperación interinstitucional entre el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad	1	1	1	1	Técnicos	El objeto del presente contrato es establecer las condiciones necesarias para la coordinación y cooperación entre ambas instituciones para la continuidad y mejoramiento de la operación registral.	Departamento 901
12	Convenio de cooperación interinstitucional entre el Organismo Judicial, el Registro General de la Propiedad y el segundo Registro de la Propiedad	1	1	1	1	Técnicos	El presente convenio tiene por objeto establecer las bases de cooperación interinstitucional para habilitar la interconexión entre las tres instituciones a fin de implementar mecanismos electrónicos seguros, eficientes y transparentes para el intercambio de información y documentación entre las instituciones involucradas.	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							

13. ANALISIS DE PERCEPCIONES CLAVES:

El Segundo Registro de la Propiedad ha identificado a varias instituciones cuya labor resulta fundamental para su desempeño legal, financiero, administrativo y tecnológico entre estas destacan:

Ministerio Publico: Es un actor gubernamental colabora con el Segundo Registro de la Propiedad, específicamente en la investigación y persecución de delitos relacionados con la propiedad, como la falsificación de documentos y la usurpación de propiedad. El Ministerio Público puede solicitar información y documentación al Registro de la Propiedad para apoyar sus investigaciones y procesos judiciales.

RIC: El Registro de Información Catastral – RIC: Es un actor gubernamental, Trabajan juntos para asegurar la coherencia y exactitud de la información sobre la propiedad en Guatemala.

Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia - SEGEPLAN: Es la entidad rectora de la planificación pública en Guatemala, brinda lineamientos, asesoría y acompañamiento técnico a las instituciones del Estado para la formulación, seguimiento y evaluación de instrumentos de planificación con enfoque a resultados.

Ministerio de Finanzas Públicas - MINFIN: Tiene entre sus funciones asegurar la transparencia y eficiencia del gasto público mediante asistencias técnicas y fortalecimiento de los sistemas de información financiera, tales como: SICPIN, SIGES, El segundo Registro de la Propiedad opera activamente en SICOI a través de los módulos de contabilidad, presupuesto tesorería e inventarios.

Contraloría General de Cuentas – CGC: Es el ente fiscalizador del gasto público en Guatemala y se constituye como órgano rector del control gubernamental. Supervisa y auditó al Segundo Registro de la Propiedad para garantizar el uso adecuado de los recursos públicos y la observancia del marco legal vigente.

14. ANALISIS 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.

14.1 MATRIZ ANÁLISIS FODA

Análisis de capacidades y FODA				
Instrucciones:				
El análisis de capacidades es importante para determinar la cantidad de productos que la institución puede entregar con la capacidad instalada que tiene y, a través de ello, establecer en qué porcentaje se está cubriendo a la población elegible y cuáles son las brechas existentes para programar su cobertura.				
Análisis FODA				
ESPACIO VACÍO		FORTALEZAS	DEBILIDADES	
F1	Personal técnico y jurídico altamente calificado	D1	Infraestructura con necesidades especiales	
	Sistema tecnológico (Software y Hardware adecuado para el resguardo)	D2	Procesos administrativos engorrosos	
	Capacidad de formación continua del personal	D3	Normativa interna inefficiente	
	Autonomía administrativa y financiera relativa	D4	Ausencia de un sistema de comunicación interna	
	Única ente competente para la inscripción de derechos reales en su jurisdicción.	D5	Inexistencia de un sistema robusto de gestión interna de información.	
		D6	Falta de ética en la gestión institucional	
		D7	Falta de cumplimiento de los criterios registrales en la operación registral	
		D8	Falta de alcance de las normas ISO en todos los procesos institucionales	
		D9	Dependencia de infraestructura tecnológica externa.	
OPORTUNIDADES		ESTRATEGIAS FO	ESTRATEGIAS DO	
O1	Innovación tecnológica nacional e internacional	FO1	Desarrollar e implementar nuevas aplicaciones tecnológicas	DO1
O2	Descentralización estatal hacia las regiones	FO2	Impulsar convenios con municipalidades para descentralizar servicios	DO2
O3	Desarrollo económico e inmobiliario en la región.	FO3	Modernizar el sistema de resguardo con almacenamiento en la nube	DO3
O4	Posibilidad de alianzas interinstitucionales	FO4	Aprovechar la autonomía financiera para adoptar nuevas normas ISO	DO4
O5	Existencia de marco jurídico robusto	FO5		DO5
AMENAZAS		ESTRATEGIAS FA	ESTRATEGIAS DA	
A1	Crimen organizado vinculado a propiedad de bienes	FA1	Implementar protocolos de seguridad digital ante amenazas	DA1
A2	Corrupción en otras instancias del sistema de justicia	FA2	Constituir órganos técnicos para la gestión de riesgos	DA2
A3	Falta de obligatoriedad en la inscripción de propiedades	FA3	Capacitar al personal en ética y prevención de conflictos de intereses	DA3
A4	Pluralidad de criterios para calificación registral	FA4	Ampliar el uso de firma electrónica	DA4
A5	Riesgo de desastres naturales	FA5		DA5

15. 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.

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. EXCELENCIA EN EL SERVICIO 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. GESTIÓN EFICIENTE DE 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. INNOVACIÓN Y DIGITALIZACIÓN 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 5. 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

EJE 6. DESARROLLO ORGANIZACIÓN Y CAPITAL HUMANO

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

16 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						
Resultado	Planificación					Presupuesto	
	Estructura Programática		Nivel del resultado			Red de categorías programáticas	
	Resultados y productos institucionales		Inmediato	Intermedio	Final	Programas / Subprogramas	
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	

17. ANEXOS

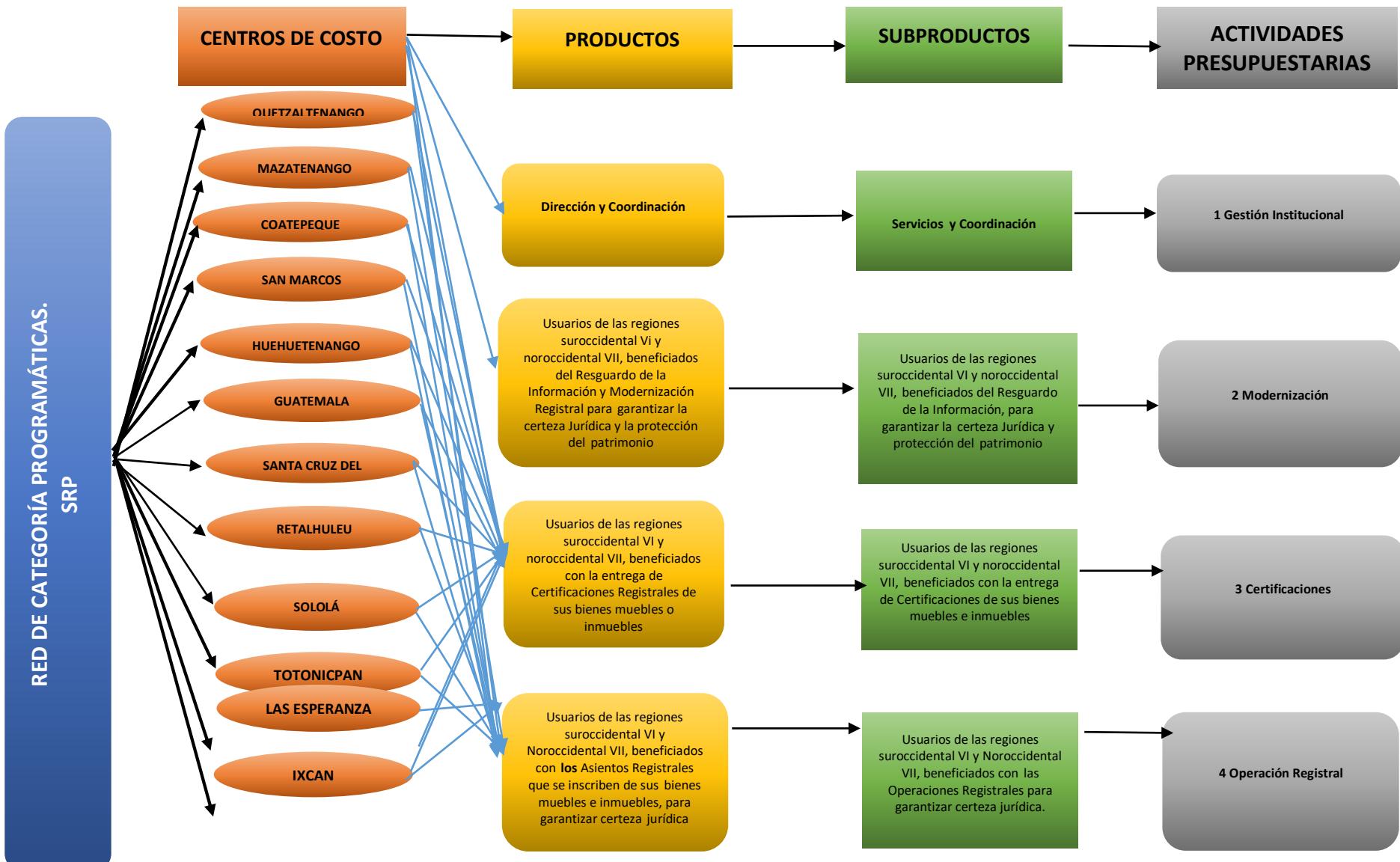
				Ruta de trabajo																								RESPONSABLE		RECURSOS NECESARIOS				
				Enero -abril												Mayo -agosto																		
Nº	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR	DÍAS	HORAS	Enero			Febrero			Marzo			Abril			Mayo			Junio			Julio			agosto			MESA TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS				
				L	U	M	A	M	I	J	U	V	E	L	M	A	M	I	J	U	V	E	L	M	A	M	I	J	U	V	E			
1	Presentación de evidencia	Según agenda	7:00 15.79 %																												Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS	
2	Jerarquización	Segú n agend a	7:00 52.63 %																													Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS
3	Caminos causales	Según agenda	7:00 0.00%																													Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS
4	Modelo Lógico	Según agenda	7:00 31.58 %																												Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS	
5	Modelo prescriptivo	Según agenda	7:00 0.00%																												Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS	
6	Indicadores	Segú n agend a	7:00 0.00%																												Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS	
7	Resultados	Según agenda	7:00 0.00%																												Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS	
8	Productos	Según agenda	7:00 0.00%																												Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS	
9	Seguimiento	Segú n agend a	7:00 0.00%																											Q. 1000.00	12,000.00	RECURSOS NECESARIOS		

CLASIFICADORES TEMÁTICOS		ANEXO SPPD-02	
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 33,978,553.00
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 7,090,160.00
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 con la entrega de Certificaciones Registrales de sus bienes muebles o inmuebles.	91,607	Q 3,047,704.00
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 con los Asientos Registrales que se inscriben de sus bienes muebles e inmuebles, para garantizar certeza jurídica	422,999	Q 37,018,583.00
Total		514,630	Q 81,135,000.00
.....			

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 Ixcan	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 Ixcan	11	04 Operación Registral	11-00-000-004-000

GRÁFICA DE RED DE CATEGORÍAS PROGRAMÁTICAS



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 2024-2028
10. Política Nacional de Desarrollo Katún 2032

RESOLUCIÓN. No 3-2025

El infrascrito Registrador Titular del Segundo Registro de la Propiedad, en la ciudad de Quetzaltenango, el día diecinueve de diciembre 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 Mesa Técnica de Planificación.

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 regirán 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 regirán 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 Secretaría 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



SEGUNDO REGISTRO DE PROPIEDAD

finalidad de Orientar el Proceso de Planificación Estratégica y Operativa del Segundo Registro de la Propiedad; por medio del Plan Estratégico Institucional 2022-2029 (PEI) Plan Operativo Anual 2026 (POA) y Plan Operativo Multianual 2026-2030 (POM) 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 las modificaciones y actualizaciones de 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. Previa lectura al presente enterado de su contenido, objeto y validez y demás efectos legales la acepto, ratifico y firmo en la ciudad de Quetzaltenango, el día diecinueve de diciembre 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	SEGUNDA 19/12/ 2025
PLAN ESTRÁTÉGICO INSTITUCIONAL 2022-2029 PLAN OPERATIVO ANUAL 2026 PLAN OPERATIVO MULTIANUAL 2026- 2030 SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	SEGUNDA	



SEGUNDO
REGISTRO
DE LA PROPIEDAD

ELABORADO POR:		APROBADO POR:
Fecha:	19 de Diciembre 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
Lcda. Anabella Castillo A.
OFICIAL DE PLANIFICACIÓN Y SEGUIMIENTO
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

PBX: 7957-1111 / WWW.SRP.GOB.GT
D avenida "D" 10-64 zona 6, Quetzaltenango, Guatemala C.A.
Protege tus bienes **REGISTRÁNDOLOS**

