

*Registro de la Propiedad*  
*Sistema de Índice de la Propiedad*  
*(SIP)*

Contenidos

Antecedentes.....	2
Objetivos del sistema.....	2
Productos finales de la presente propuesta .....	2
Metodología de trabajo .....	3
Características del sistema.....	3
Cronograma.....	4
Costos.....	4



## Antecedentes

El Registro Público de la Propiedad actualmente lleva un sistema de índices de escrituras manual que incluye los siguientes pasos:

1. Revisión preliminar de las escrituras
2. Cobro y elaboración del recibo de caja
3. Colocación de las escrituras en una cola de espera para ser procesadas en el orden en que se reciben
4. Anotación manual de un resumen de las escrituras en el Libro de índice diario
5. Anotación manual de la fecha, número de tomo, folio y asiento en la escritura original

Los dos últimos pasos generan el principal cuello de botella del sistema, puesto que el número de tomo, folio y asiento dependen de la posición física del resumen en el Libro de índice diario, y solo puede haber un Libro de índice diario en uso, por ende, solo puede haber una persona haciendo estas anotaciones.

Además, el léxico y formato de las anotaciones resumen dependen, en gran parte, de la persona que las realiza, por lo tanto, carecen del nivel de estandarización deseado.

## Objetivos del sistema

Los objetivos principales del *Sistema de Índice de la Propiedad (SIP)* son:

- Permitir la indexación paralela de dos o más escrituras simultáneamente
- Reducir el tiempo de indexación de escrituras, automatizando el proceso de captación manual
- Generar el número de índice automáticamente
- Imprimir el Libro diario de índices
- Estandarizar nomenclatura y formato de los resúmenes del Libro diario de índices
- Generar una base de datos con el Libro de índices para uso posterior
- Proveer los mecanismos de respaldo magnético del Libro diario de índices
- Eliminar la posibilidad de espacios no utilizados en el Libro de índices

## Productos finales de la presente propuesta

- ☐ Documento de análisis de la situación actual, que incluye:
  - ✓ Requisitos a corto plazo del Registro
  - ✓ Recomendaciones de equipo
  - ✓ Sugerencias de mejoras a procedimientos actuales
- ☐ Diseño de base de datos relacional normalizada
- ☐ Diseño de pantallas de captura, menús, actualización de tablas y parámetros del sistema
- ☐ Diseño de formatos de impresión
- ☐ Entrega de programas fuentes escritos en Clipper, versión 5.2
- ☐ Implementación del *SIP* en las computadoras del Registro
- ☐ Instalación la red de telecomunicaciones
- ☐ Configuración de terminales
- ☐ Configuración del servidor de archivos
- ☐ Entrenamiento de usuarios



## Metodología de trabajo

Para garantizar que el *SIP* cumpla con los requisitos del Registro, tanto de fondo como de forma, la consultoría estaría dividida en siete etapas concretas:

1. Elaboración y aprobación del documento de análisis
2. Elaboración del diseño del sistema
3. Creación del sistema, incluyendo base de datos, tablas, documentos machotes y programas fuentes.
4. Implementación del sistema
5. Entrenamiento de los usuarios
6. Revisión del sistema, mediante un periodo de prueba de corrida en paralelo
7. Correcciones y ajustes al sistema fruto de la revisión

Cada una de estas etapas tomará la retro-alimentación del usuario de la etapa anterior como insumo principal.

Se procederá a pasar a la siguiente etapa solamente después de que el usuario, en forma de un comité de dirección, apruebe los resultados de la etapa concluida, mediante el documento de resultados de etapa.

## Características del sistema

La programación del *SIP* tendría las siguientes características:

- 100% paramétrico
- Acceso limitado utilizando claves de acceso secretas
- Listo para funcionar en redes
- Bitácora de acceso al sistema
- Inserción automática de la fecha, hora y nombre del usuario por cada escritura indexada
- Modelo de impresora configurable desde el paquete (diferentes manejadores de impresora), incluyendo láser e impresora de puntos
- Ayuda sensitiva al contexto
- Detección automática del tipo de color (color, b&n, ámbar)
- Configuración de los colores de pantalla
- Mantenimiento restringido de todas las tablas del sistema







*E. Hendrix*

Conference on Property Co-Sponsored by Carter Center and UNDP  
July 5, 1995

Points of Consensus

1. Security for Small Property Holders

There is a general consensus that distribution of small plots of land and houses to people of few resources serves a social benefit for the country. The current administrative procedure reviews such cases and grants a solvencia to document that they have complied with the laws of the country.

Solvencias, however, do not grant property rights. The process of surveying and processing the title will take some time, perhaps two to three years for all of the cases in the country. In addition, in many cases, the government does not currently have possession of the titles and can only receive those titles when the former owners receive compensation for land expropriated for social uses.

Therefore, the participants agree that some protection for the small property holders is desirable until they receive the full title. At least two options were discussed: First, a law could give protection to legitimate holders of solvencias against suits or evictions. Any occupants who do not hold legitimate solvencias would be dealt with through the courts. This option received wide, though not universal support, and therefore is the more feasible of these options. However, the manner of implementation of this idea should be left to the Assembly and the Executive.

An alternative is that the state could exercise its rights of eminent domain and expropriate property for social uses, provided owners are promptly and adequately compensated. The problem here is that this option would mean post hoc compensation over a long term, rather than immediate, cash compensation as usually contemplated in such expropriations.

2. Compensation for Confiscados

There is a broad consensus that confiscados of small and larger properties should receive prompt and fair compensation, and that the indemnification bonds issued by the government need to be increased in value.

The primary mechanism to raise the value of the bonds is to use a substantial portion, if not all, of the revenues from the privatization of at least 40% of Telcor to provide guarantees for the bonds. The sale of Telcor and the use of the proceeds would be overseen by a mixed commission including the executive and legislative branches, confiscados, and others.



### 3. Large Properties

A broad consensus was evident that occupants of properties larger than some social benefit value should pay to receive title. This payment, which could be at cadastral value, would in effect pay for the indemnization to the prior owner, rather than having taxpayers pay for these large properties.

### 4. Abuses/Enforcement

All participants agreed that the existing laws should be enforced, and abusers should be prosecuted by the Attorney General's office and the courts.

### 5. Institutional Mechanisms for Mediation or Arbitration

When appropriate, domestic or international arbitrators should be used on cases not resolvable by the government's review process and prior to the appeal in the courts.

### 6. Follow-Up Mechanisms

President Carter suggests that to follow-up this meeting and ensure the expeditious implementation of these steps, a committee should be established representing the Executive (3 Ministers), the Assembly (3 Diputados), 1 Confiscado, 1 Bondholder, 1 person from Communal Movement, 1 from UNAG, and 1 from UPANIC. The UNDP should convene the first meeting within ten days.