



Procedimiento Simplificado

A partir del: 8 de noviembre de 2006

PR-3096

24 de octubre de 2006

Original: español

Al: Directorio Ejecutivo

Del: Secretario

Asunto: República Dominicana. Propuesta de préstamo para un programa de consolidación de la jurisdicción inmobiliaria

Información básica:

| | |
|-------------|---|
| Prestatario |República Dominicana |
| Monto |hasta US\$10 millones |
| Fuente |Facilidad Unimonetaria del Capital Ordinario |

Consultas a: Señora Nancy Jesurun-Clements (extensión 2534)

Observaciones: Esta operación está incluida en la “Estrategia de país con República Dominicana” (documento GN-2379-1), aprobada por el Directorio Ejecutivo el 10 de agosto de 2005 y su monto no supera el límite establecido para países del Grupo D.

Tal como se informó al Directorio Ejecutivo en su reunión del 10 de agosto de 2006, la Secretaría está distribuyendo paralelamente un documento (PR-3095-1), que contiene el texto de los enlaces electrónicos del documento de la referencia.

Referencias: GN-1838-1(7/94), DR-398-5(5/03), DR-398-6(12/05)

Otra distribución: Representante en República Dominicana

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

REPÚBLICA DOMINICANA

**PROGRAMA DE CONSOLIDACIÓN DE LA JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA**

(DR-L1010)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Nancy Jesurun-Clements, Jefe de Equipo Proyecto, (RE2/EN2); Bélgica Núñez de Espinal (COF/CDR); Maristella Aldana (LEG/OPR2); Kevin Barthel y Roger Pipe (Consultores) y Cinthya Cordero (RE2/EN2) quien asistió en la producción del documento.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| RESUMEN DEL PROGRAMA..... | 1 |
| I. MARCO DE REFERENCIA | 2 |
| A. Marco normativo e institucional del sector | 2 |
| B. Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras, PMJT (1079/OC-DR)..... | 4 |
| 1. Logros del PMJT | |
| 2. Nueva estructura organizacional y modelos de gestión de la JI..... | 5 |
| 3. Sistema tecnológico de apoyo a la gestión | 7 |
| 4. Debilidades en la información de los registros | 8 |
| C. Estrategia del país en el sector..... | 10 |
| D. Estrategia del Banco en el sector..... | 10 |
| E. Lecciones aprendidas..... | 11 |
| F. Estrategia del Programa..... | 12 |
| II. EL PROGRAMA | 14 |
| A. Objetivos y descripción | 14 |
| B. Componentes del Programa..... | 14 |
| 1. Componente 1: Consolidación y Expansión de Sistemas Informáticos y de Gestión | 14 |
| 2. Componente 2. Apoyo al proceso de control y reducción de Constancias Anotadas | 15 |
| C. Costo y financiamiento..... | 16 |
| III. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA..... | 17 |
| A. Prestatario y organismo ejecutor | 17 |
| B. Fondo rotatorio | 18 |
| C. Anticipo de gastos | 18 |
| D. Adquisición de bienes y servicios | 19 |
| E. Período de ejecución y calendario de desembolsos..... | 19 |
| F. Seguimiento y evaluación..... | 20 |
| G. Evaluación | 21 |
| H. Auditoria..... | 21 |
| IV. VIABILIDAD E IMPACTO SOBRE EL DESARROLLO | 21 |
| A. Beneficios socioeconómicos esperados..... | 21 |
| B. Viabilidad económica y financiera..... | 21 |
| C. Sostenibilidad financiera | 22 |
| D. Viabilidad institucional | 23 |
| E. Impacto ambiental y social..... | 24 |
| F. Riesgos | 24 |

ANEXOS

Anexo I – Marco Lógico

APÉNDICE

Proyecto de Resolución

| Referencias electrónicas | |
|---|---|
| Datos socioeconómicos básicos | http://www.iadb.org/RES/index.cfm?fuseaction=externallinks.countrydata |
| Cartera en ejecución | http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?DOCNUM=747226 |
| Información disponible en los archivos de RE2 | http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?DOCNUM=747264 |
| Plan de adquisiciones | http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?DOCNUM=822747 |

SIGLAS Y ABREVIATURAS

| | |
|---------|--|
| CI | Comisión Inmobiliaria |
| CODIA | Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores |
| DGII | Dirección General de Impuestos Internos |
| DNMC | Dirección Nacional de Mensuras y Catastro |
| JI | Jurisdicción Inmobiliaria |
| LRI | Ley de Registro Inmobiliario |
| ONAPLAN | Oficina Nacional de Planificación |
| PCR | Project Completion Report |
| PMJT | Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras |
| REP | Red de Estaciones Permanentes |
| SCJ | Suprema Corte de Justicia |
| SICyP | Sistema de Información Cartográfica y Parcelaria |
| SECI | Sistema de Evaluación de la Capacidad Institucional |
| SIGAR | Sistema de Gestión y Automatización Registral |
| SIRCEA | Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos |
| SISSET | Sistema de Seguimiento de Expedientes en los Tribunales de Tierras |
| UE | Unidad Ejecutora |

**RESUMEN DEL PROGRAMA
REPÚBLICA DOMINICANA**

**PROGRAMA DE CONSOLIDACIÓN DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
(DR-L1010)**

| Términos y Condiciones Financieras ¹ | | | | |
|---|-----------------------|----------|--|----------|
| Prestatario: República Dominicana | | | Plazo de amortización: | 25 años |
| Organismo Ejecutor: Suprema Corte de Justicia (SCJ) | | | Período de Gracia: | 3 años |
| Fuente | Monto US\$ | % | Desembolso: | 3 años |
| | | | Tasa de interés: | Variable |
| BID (CO) | 10.000.000 | 99,2 | Comisión de inspección y vigilancia: | 0% |
| Local | 80.000 | 0,8 | | |
| Total | 10.080.000 | 100 | Comisión de crédito: | 0,25% |
| Moneda | | | Dólares de los EEUU de la Facilidad Unimonetaria del Capital Ordinario del Banco | |
| Esquema del Programa | | | | |
| <p>Objetivo del Programa: Consolidar la modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria (JI) en forma eficiente, transparente y sostenible, contribuyendo a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.</p> <p>Condiciones contractuales especiales: Previas al primer desembolso: i) suscripción de acuerdo derivado entre el Prestatario y la Suprema Corte de Justicia (SCJ) (3.1); ii) que el Organismo Ejecutor haya ratificado la creación de la Unidad Ejecutora y haya ratificado o designado a su director ejecutivo; iii) que el Organismo Ejecutor haya contratado a los gerentes de gestión de sistemas y de tecnología y haya designado al personal administrativo, incluido el del área administrativa financiera (3.2); y iv) que se encuentre en vigencia el reglamento de la Ley de Registro Inmobiliario que regule lo relacionado con la suspensión y eliminación de constancias anotadas y que sea satisfactorio para el Banco (3.3).</p> <ul style="list-style-type: none"> El contrato estipulará que el fondo rotatorio para el desembolso de los recursos del financiamiento podrá ser hasta el equivalente de 10% del total del préstamo (3.4). Después de la entrada en vigencia del contrato de préstamo y una vez cumplidas las condiciones previas al primer desembolso estipuladas en el Artículo 4.01 de las Normas Generales, el Banco podrá desembolsar hasta el equivalente de US\$300.000 del financiamiento para que la SCJ financie las actividades que le permitan cumplir con las condiciones especiales previas al primer desembolso. <p>Excepciones a las políticas del Banco: Ninguna</p> <p>El Programa es coherente con la estrategia de país: SI <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/></p> <p>El Programa califica como: SEQ <input type="checkbox"/> PTI <input type="checkbox"/> Sector <input type="checkbox"/> Geográfica <input type="checkbox"/> % de beneficiarios <input type="checkbox"/></p> <p>Adquisiciones: Las adquisiciones serán realizadas de acuerdo con lo previsto en las políticas del Banco en la materia (Documentos GN-2349-7 y GN-2350-7) (3.6). Se podrá utilizar contratación directa para actividades que impliquen una continuación de servicios contratados competitivamente bajo el PMJT (3.8).</p> <p>Fecha Verificación del CESI: 24 de febrero de 2006.</p> | | | | |

La tasa de interés, la comisión de crédito, y la comisión de inspección y vigilancia que se mencionan en este documento se establecen según lo dispuesto en el documento FN-568-3-Rev. El Directorio Ejecutivo puede modificarlas tomando en consideración los antecedentes existentes a la fecha, así como la respectiva recomendación del Departamento de Finanzas. En ningún caso la comisión de crédito podrá superar el 0,75%, ni la comisión de inspección y vigilancia el 1%.(*)

(*) En lo que respecta a la comisión de inspección y vigilancia, en ningún caso el cargo podrá superar en un semestre dado el monto que resultaría de aplicar el 1% al monto del préstamo, dividido por el número de semestres incluido en el plazo original de desembolso.

I. MARCO DE REFERENCIA

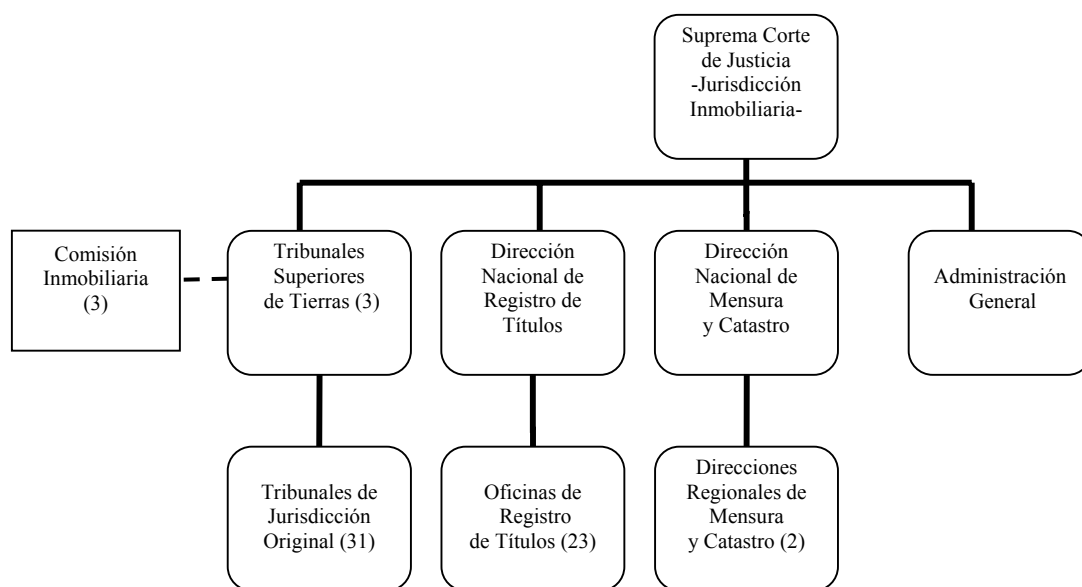
A. Marco normativo e institucional del sector

- 1.1 El derecho registral dominicano basado en el Sistema Torrens, tiene como principios la gestión de la información registral por folio real, no personal. Bajo este sistema, el gobierno garantiza los derechos de propiedad respaldados en el Certificado de Título acompañado del plano de mensura y la existencia de un Fondo de Garantía para indemnizar al dueño de la propiedad en caso de que sea perjudicado como consecuencia de errores registrales. Torrens es considerado uno de los sistemas registrales más sólidos para otorgar seguridad jurídica, en comparación con sistemas utilizados en otros países. El sistema es constitutivo de derecho. Para ser legalmente válido y aceptado, el derecho debe estar soportado en un levantamiento parcelario registrado (mensura catastral).
- 1.2 Se estima que un 75% de la superficie del territorio dominicano cuenta con registro de la propiedad, incluyendo tanto propiedad pública como privada. El sistema de acreditación de la propiedad inscrita o registrada, hasta muy recientemente había funcionado en forma muy desordenada, con alto congestionamiento de expedientes en los tribunales, falta de transparencia en los procesos, imprecisiones en los planos catastrales y un descontrol de los libros registrales. Las mensuras de los terrenos originales fueron realizadas con tecnología de las distintas épocas, según normativas técnicas de mensura con tolerancias a márgenes de error en los planos que hoy en día son considerados altos, en comparación a estándares internacionales. Con el paso de los años las nuevas mensuras tomaron como referencia las mensuras originales, acumulando errores, al punto que la base de las mensuras actuales se encuentra distorsionada.
- 1.3 Consciente de que para poder comenzar a regularizar la tenencia informal y del peligro para el país de continuar con la situación en que se encontraba el sistema registral, en 1997 el Gobierno dominicano acudió al Banco para que le apoyara en la búsqueda de una solución al ordenamiento registral, como requisito para poder proceder más adelante con esfuerzos de titulación. Como respuesta, el Banco aprobó el Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras, PMJT (1079/OC-DR) con un costo de US\$40 millones, incluyendo financiamiento del Banco por US\$32 millones. El contrato de préstamo fue firmado el 20 de febrero de 1998.
- 1.4 El PMJT fue ejecutado por la Suprema Corte de Justicia (SCJ), quien designó al Director Ejecutivo de la Unidad Ejecutora, en la Jurisdicción Inmobiliaria (JI), apoyada por una empresa co-gerenciadora. La JI es jurídica y administrativamente dependiente de la SCJ y tiene competencia exclusiva sobre todo lo relativo al reconocimiento de los derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana. La JI está compuesta por los siguientes órganos: Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original; Dirección Nacional de Registro de Títulos; Dirección Nacional de Mensuras y Catastro; y Comisión Inmobiliaria. Los servicios comunes y administrativos son prestados por la Administración General. La JI cuenta con un sistema descentralizado de servicios, con 23 localidades en todo el país. En cada una de estas localidades operan

Oficinas de Registro de Títulos y Tribunales de Jurisdicción Original. En tres de ellas, Santo Domingo, Santiago, y San Francisco de Macorís, operan los Tribunales Superiores de Tierra. La Comisión Inmobiliaria es un organismo colegiado ante la JI en cada Tribunal Superior de Tierras.

Figura I-1

Estructura Organizativa de la Jurisdicción Inmobiliaria



- 1.5 La República Dominicana no tiene trayectoria en el uso de la propiedad como base de recolección tributaria. Los impuestos relacionados con la propiedad han representado una porción mínima de los ingresos de la nación (alrededor del 1,6% del PIB en promedio, incluyendo los Impuestos a Vehículos de Motor). Los impuestos principales que gravan la propiedad inmueble incluyen: i) el impuesto sobre el registro de títulos; ii) el impuesto *ad valorem* sobre las operaciones inmobiliarias; iii) el impuesto sobre sucesiones y donaciones; y iv) el impuesto sobre las viviendas suntuarias y los solares urbanos no edificados (IVSS). Este último es el único impuesto con base en la tenencia o posesión del inmueble. Todos estos impuestos están recaudados por el gobierno nacional e incluidos dentro de los ingresos gubernamentales nacionales. Los registros de la propiedad y sistemas de catastro fortalecidos son elementos indispensables para acompañar las reformas tributarias que intentan establecer una base impositiva más sólida en el país.
- 1.6 El país no ha contado con un sistema confiable de información catastral. La función de catastro fiscal ha sido responsabilidad de la Dirección del Catastro Nacional dependiente de la Secretaría de Estado de Finanzas, bajo el Poder Ejecutivo. Esta entidad no ha contado con un sistema confiable de valorización de inmuebles por tener datos desactualizados y prácticas de valorización inconsistentes. A falta de un catastro confiable, la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) desarrolló un sistema

general para fijar avalúos de la propiedad usando tablas de valores de propiedades ubicadas en diferentes lugares del país. Si bien este sistema ha permitido resolver la recaudación de manera provisional, no es equitativo desde el punto de vista tributario, es frágil en sus controles y presenta incertidumbre en la asignación de valores.

B. Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras, PMJT (1079/OC-DR)

- 1.7 El objetivo del PMJT fue alcanzar una JI eficiente y transparente en su función, mejorando la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble. Fue concebido como un programa de inversiones, basado en reformas institucionales y de política sectorial, con cuatro componentes: i) reordenamiento legal e institucional; ii) actualización tecnológica e informática; iii) adecuación de infraestructura, mobiliario y equipos; y iv) fortalecimiento de los recursos humanos. Luego de demoras para iniciar su ejecución y de un ajuste significativo en las metas propuestas, el Programa fue desarrollado con reconocido éxito. La Unidad Ejecutora (UE) del PMJT estuvo apoyada por una empresa co-gerenciadora. El PMJT finalizó su ejecución el 28 de febrero de 2006.

1. Logros del PMJT

- 1.8 A fines de 2005 se realizó la evaluación final del PMJT, la cual identificó y analizó los logros alcanzados en sus diferentes componentes y presentó algunas recomendaciones para el nuevo Programa. Asimismo, el Informe de Terminación de Proyecto (PCR) del PMJT preparado en mayo 2006 analiza los factores que influyeron en el desarrollo de la ejecución y en el logro de los objetivos. El diseño original del PMJT fue adecuándose a la identificación de nuevos problemas, obstáculos y prioridades y su ejecución marcó un hito de transformación en la vida de la Jurisdicción Inmobiliaria en República Dominicana, revirtiendo una situación caótica en la creación de un espacio favorable y seguro para la inversión y el desarrollo del mercado inmobiliario y mayores niveles de confianza y seguridad jurídica por parte de la población. Entre los logros más importantes del PMJT se destacan:
- a. La aprobación de la nueva Ley de Registro Inmobiliario (LRI), acompañada del inicio de un proceso de transformación de la JI para enfrentar los retos que resultan de su aprobación. Esta Ley sienta las bases para hacer posible la modernización institucional y el fortalecimiento de la capacidad de servicio de la JI, condiciones esenciales que contribuyen a garantizar la seguridad jurídica en el registro de los derechos sobre la propiedad inmobiliaria. El proyecto de ley fue discutido y consensuado durante más de dos años en las cámaras legislativas y promulgado por el Presidente de la República el 23 de marzo del 2005, como Ley de Registro Inmobiliario, No. 108-05. La LRI tiene elementos novedosos, concebidos para simplificar los procedimientos y la gestión de los despachos judiciales, de registro y de catastro. Permite el uso de nuevas tecnologías fijando parámetros e indicadores que hacen posible, en forma permanente y sostenida, el uso de avances tecnológicos para soportar adecuadamente la gestión y la toma de decisiones en la JI. Es importante resaltar que simultáneamente, la SCJ, por conducto de la UE, ejecutó actividades contempladas en el PMJT para transformar a la JI en una jurisdicción moderna y

eficiente, capaz de responder a los postulados consagrados en la ley que se encontraba en trámite.

- b. Los reglamentos de Tribunales, de Registros de Títulos y de Mensuras Catastrales, forman parte del marco jurídico que acompaña el proceso de reforma y fueron aprobados por la SCJ.
- c. La estructuración de un nuevo modelo organizacional para la JI, el establecimiento de nuevos modelos de gestión y el desarrollo e implementación parcial de un modelo tecnológico de gestión. La reestructuración de la JI elimina funciones redundantes, reordena las relevantes e introduce las nuevas funciones que le asigna la LRI. El fin de la reestructuración es prestar un mejor servicio al usuario por medio de una más conveniente asignación de recursos, de responsabilidades y de relaciones entre las unidades operativas de la JI, facilitando el acceso a la justicia y acercando la jurisdicción a las necesidades de los usuarios.
- d. Nuevas o remodeladas edificaciones, modernas y funcionales, para ocho localidades, en las cuales operan las oficinas de los Registros de Títulos, Tribunales Superiores y de Jurisdicción Original, de Mensuras y Catastro y de la Comisión Inmobiliaria. Estas estructuras y el equipamiento adquirido cuentan con el apoyo de una estructura de mantenimiento profesional, de alta calidad y eficiencia, desarrollada bajo el PMJT, con personal técnico especializado que mantiene los activos en perfectas condiciones de operación, estableciendo nuevos estándares de servicio en esta materia para todo el Poder Judicial.

2. Nueva estructura organizacional y modelos de gestión de la JI

- 1.9 El nuevo modelo organizacional de la JI introduce las siguientes innovaciones:
- 1.10 **Desconcentración.** Se desconcentra la función jurisdiccional en la JI a través del nuevo rol que se le asigna a los Tribunales de Jurisdicción Original, al tiempo que se reestructuran y descargan los Tribunales Superiores.
- 1.11 **Fondo de Garantía.** Se fortalecen las garantías del sistema y la sostenibilidad de la JI al establecerse el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, administrado por un Consejo designado por la SCJ. El Fondo estará financiado por una contribución especial exigida al registrar los derechos (adjudicaciones y transferencias), de entre 1% y 2% del valor del inmueble y se aplica sobre la base imponible según valuación de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro de la JI. El 60% de los recursos provenientes de la contribución especial se destinan a alimentar el Fondo para el pago de la indemnización a personas que sin negligencia de su parte sean perjudicadas con la aplicación de la Ley; y el 40% restante se destinan al funcionamiento y sostenibilidad de la JI.
- 1.12 **Desjudicialización.** Se separan las funciones jurisdiccionales y administrativas para agilizar procesos que en el modelo anterior se resolvían con la intervención de los Tribunales y que ahora se resolverán mediante procedimientos administrativos ante los órganos técnicos de la JI. Esto permitirá desjudicializar el 85% de los casos que hoy manejan los Tribunales de Tierras.

- 1.13 **Mensuras y Catastro.** Se reestructura la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro (DNMC) y se crean las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro. Se integran las funciones del Catastro (fiscal o determinación del valor de la propiedad) a las funciones de mensura (control y registro de levantamiento parcelario o mensura) que antes ejecutaban dos poderes separados del Estado: La función de catastro fiscal bajo la responsabilidad de la Dirección del Catastro Nacional dependiente de la Secretaría de Estado de Finanzas del Poder Ejecutivo y la función de mensura bajo la JI.
- 1.14 La DNMC será el órgano oficial para la determinación de los avalúos en el territorio nacional, necesario para el pago de los tributos ligados con la propiedad inmueble en el país. La DNMC brindará el soporte técnico de mensura al Registro de Títulos, asegurando la unificación e integración de la información jurídica del registro con el plano catastral de la propiedad, lo cual permitirá brindar mayor certeza y claridad a cada propietario sobre la descripción de su predio en relación con la realidad del terreno, evitando de esta manera conflictos relacionados con la tierra. El avalúo catastral será además la fuente de información para fijar la base imponible de la contribución especial del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados y para la determinación de la base de los demás tributos que puedan llegar a imponerse sobre los bienes inmuebles y para otros fines específicos (expropiaciones, etc.).
- 1.15 **Registro de Títulos.** Se establece la Dirección Nacional de Registro de Títulos que dará continuidad a las funciones de la Coordinación Nacional de Registros de Títulos, encargada de implementar las disposiciones normativas y las políticas definidas por la SCJ para fortalecer el Derecho Registral Dominicano y custodiar, en forma permanente, la aplicación de los nuevos modelos de gestión y los nuevos procedimientos establecidos. Durante la ejecución del PMJT, la SCJ aprobó el Reglamento de Registro, se diseñó la estructura y se desarrollaron los manuales de cargos de los Registros de Títulos y se contrató el personal jurídico y administrativo, que ya ha sido incorporado por la SCJ en la nómina permanente de la JI, quedando pendiente la contratación del Director Nacional.
- 1.16 **Comisión Inmobiliaria.** Se establece la Comisión Inmobiliaria (CI), como representante del Estado, con tantas dependencias como Tribunales Superiores de Tierras. La CI es el reemplazo del Abogado del Estado. La CI está conformada por un representante del Congreso Nacional, uno de la SCJ y uno del Poder Ejecutivo. La CI protege los derechos registrados. Las funciones y procedimientos de la CI se establecerán en el reglamento correspondiente, que aún no está redactado.
- 1.17 **Administración General.** Se crea la Administración General, una dependencia dentro de la JI para el manejo integral de los servicios comunes y administrativos, fortaleciendo su capacidad de llevar un control interno y manejo eficiente de los aspectos de organización y administración, bienes y servicios, financieros, de adquisiciones y de recursos humanos. Durante la ejecución del PMJT se diseñaron los manuales de procedimientos y cargos de la Unidad de Mantenimiento, de la Unidad de Archivos y del Área de Tecnología. Las dos primeras se encuentran en operación, con el personal integrado en la nómina permanente de la JI. El Área de Tecnología se encuentra conformada, con un 70% de su personal seleccionado e incorporado en nómina provisional, que pasará a la nómina definitiva en las mismas condiciones, una vez se apruebe la estructura definitiva.

- 1.18 **Agilización de procesos.** Se redefinen los plazos procesales, obligando a las partes y a los jueces a actuar dentro de determinados plazos; se agiliza el manejo de las audiencias, incorporando tecnología adecuada para gestionar y conservar sus resultados; se agilizan las comunicaciones procesales; se ordena la normativa organizacional y de gestión, unificando reglas y clarificando procedimientos.

3. Sistema tecnológico de apoyo a la gestión

- 1.19 Para apoyar el modelo de gestión de la JI se diseñó, se aprobó y se inició la implementación de un sistema tecnológico compuesto de las siguientes herramientas de apoyo:
- a. **SIRCEA** es el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos. Consiste en la organización física de la documentación, el procesamiento de parte de la misma mediante imágenes digitales, tales como certificados de títulos, planos, resoluciones y sentencias, y expedientes de los diferentes órganos de la Jurisdicción. Fue construida con doble digitación y control de calidad bajo normas ISO 9000. La integridad de los documentos es garantizada mediante firma digital. Se procesaron cerca de 4,5 millones de documentos, un 75% del volumen registral del país. Se recuperaron los libros de Certificados de Títulos de ocho Oficinas de Registros, de todos los planos del país de la Dirección de Mensuras, y de los expedientes y sentencias de los Tribunales. Se creó un sistema automatizado para la consulta electrónica de documentos y se establecieron salas de consulta en estos ocho Registros.
 - b. **SIGAR** es el Sistema de Gestión y Automatización Registral, construido a partir de las imágenes digitales de los originales de certificados de títulos. Permite armar electrónicamente el tracto histórico de los derechos registrados sobre un inmueble, además de materializar el folio real en formato digital; fue diseñado, desarrollado e implementado en forma piloto en la Oficina de Registro de San Cristóbal, permitiendo la automatización de procesos registrales, reduciendo considerablemente los tiempos de respuesta, al igual que facilitándole al público el acceso a los datos. Se logró el descongestionamiento de los expedientes registrales en cinco de los ocho registros incluidos y una dramática reducción en los otros tres registros.
 - c. **SISSET** es el Sistema de Seguimiento de Expedientes en los Tribunales de Tierras. Contiene una base de datos construida con la información de los expedientes que inician en los Tribunales de Tierras, contribuyendo con la agilización de los trámites y facilitando el control de plazos, que es uno de los objetivos importantes del nuevo marco normativo. El SISSET se implantó en forma piloto en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte que incluye los Tribunales de Jurisdicción Original de Santiago de los Caballeros y de San Francisco de Macorís.
 - d. **SICyP** es el Sistema de Información Cartográfica y Parcelaria de la Jurisdicción Inmobiliaria. Contiene una base de datos espacial georreferenciada de diferentes productos para controlar y registrar cartográficamente los planos que describen cada inmueble. Está operando desde marzo 2005 cubriendo a todo el país, incluyendo

imágenes satelitales en las 34 ciudades más pobladas, con una cobertura cartográfica de 4100 km², con imágenes de alta resolución de hasta un metro. El SICyP no estaba contemplado en el diseño original del PMJT y se ha convertido en el más moderno sistema cartográfico del país, lo cual motivó al Congreso a trasladarle a la JI las funciones de la Dirección General de Catastro Nacional bajo la LRI.

- e. **REP** es la Red de Estaciones Permanentes, materializada por antenas de receptores GPS geodésicos de alta precisión, compatibles con los empleados en la red del Servicio GPS Internacional, cuya información se conserva y distribuye en una estación central. Las cuatro estaciones están ubicadas en los palacios de justicia de las ciudades de Barahona, Santiago Rodríguez, San Pedro de Macorís y La Vega. La red de estaciones permanentes está integrada además por todo el equipamiento informático, de comunicaciones y fuentes de energía solar, necesario para garantizar el funcionamiento permanente del sistema. Contiene una base de datos generada con información recibida de los satélites que conforman la constelación NAVSTAR del sistema GPS y la reconstrucción de la red de puntos de control geodésicos, para uso de los profesionales de la agrimensura, entre otros. También se estableció una red de puntos fijos de materialización tradicional, con coordenadas conocidas en el marco de referencia definido por las estaciones citadas. La red de puntos fijos permite la transición entre las metodologías tradicionales de acceso al marco de referencia y de las estaciones permanentes. La función de las estaciones fijas consiste en rastrear continuamente la constelación de satélites, cuyos datos están a disposición de los usuarios para obtener su posición diferenciada en la REP. La información que se proporciona a los usuarios son archivos que contienen datos de los satélites, para lo cual, cada estación cuenta con un sistema de captura, descarga, respaldo y procesamiento de la información. Los datos están a la disposición de los usuarios a través del sitio web de la red geodésica, ubicada en el sitio web de la SCJ.

4. Debilidades en la información de los registros

- 1.20 A pesar de los grandes avances logrados bajo el PMJT, aún persisten debilidades en la información predial de los inmuebles registrados en el Registro de Títulos, derivados principalmente de: i) las inconsistencias en la información registral en el Registro de Títulos; ii) errores y la falta de precisión en la información geográfica de los planos de mensura; y iii) la falta de asientos registrales respaldados con planos de mensura. Para estas propiedades, aunque existe la seguridad jurídica otorgada por el registro en sí, la falta de claridad de la información registral podría ser fuente de conflictos cuando se realicen transacciones sobre el inmueble. Los problemas de mensura y registro más agudos son ocasionados por los errores acumulados en los planos de mensura individuales, como resultado del uso de tecnología anticuada y por la falta de la georreferenciación de los planos, así como el amplio uso durante los últimos cincuenta años de la figura de Constancia Anotada o Carta Constancia.
- 1.21 La Constancia Anotada o Carta Constancia es un instrumento registral contemplado en el artículo 195 de la Ley 1542 como una figura provisional y de duración limitada. A diferencia del Certificado de Título, la Constancia Anotada permite que una parte de un inmueble sea transferido sin que el registro cuente con el respaldo de un levantamiento

parcelario, con el deslinde de la parcela correspondiente, como lo exigen los principios del Sistema Torrens. El uso de la Constancia Anotada estaba limitado por la ley a un máximo de tres ventas parciales en cada Certificado de Título. Sin embargo, la falta de una política sobre la emisión de Constancias Anotadas, junto a la justificación de no entorpecer las transacciones del mercado inmobiliario y de tener mayor agilidad y menor costo de procesamiento, han causado la proliferación en su uso, a tal punto, que actualmente 46% de los derechos de propiedad inmobiliaria del país y 60% de las operaciones registrales a nivel nacional están basados en esta figura. Aunque el problema registral causado por el uso de la Constancia Anotada ha sido bien conocido en los medios especializados, en el público en general el problema no es percibido de manera adecuada y hasta puede ser desconocido. Mientras el derecho no sea objeto de una controversia judicial, el portador de la Constancia Anotada le asigna el mismo valor que un Certificado de Título.

- 1.22 La magnitud del problema sólo pudo ser cuantificada al realizar el análisis de la información registral recopilada bajo el PMJT e incorporada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA) implantado bajo el PMJT. Se estima que la situación registral a diciembre 2005 de las 920.000 propiedades formales¹ del país es la siguiente:
- a. Aproximadamente 500.000 propiedades están amparadas en Certificados de Títulos y Planos de Mensura a nivel nacional, lo cual representa el 54% de todas las propiedades registradas;
 - b. Aproximadamente 420.000 propiedades están amparadas en Constancias Anotadas a nivel nacional, lo cual representa el 46% de todas las propiedades registradas;
 - c. En términos de volumen, la situación más acentuada es en la Provincia de Santo Domingo, donde existe aproximadamente el 37% de las Constancias Anotadas del sistema, relacionadas a unas 22.000 parcelas. Existen otras provincias del país, particularmente en La Vega y en áreas de desarrollo turístico como Puerto Plata, en donde el uso de esta modalidad ha subido a más del 75% del total de las transacciones inmobiliarias anuales.
- 1.23 La Ley de Registro Inmobiliario (LRI) prohíbe en su artículo 129 la emisión de Constancias Anotadas², una medida que puede considerarse drástica, en un sistema registral en el que esta figura se aplica a la mayor parte de las operaciones. El control y la suspensión de emisión de nuevas Constancias Anotadas y la reducción del inventario de las existentes, es un reto que el sistema debe enfrentar para no comprometer la integridad del sistema registral y la seguridad jurídica de la propiedad. Por ello se requiere de una clara estrategia, una adecuada planificación y un mecanismo jurídico complementario que contribuyan a la solución de este problema. De acuerdo con la LRI será únicamente

¹ Para el propósito del Programa las propiedades formales son las propiedades inscritas en el Registro de Títulos bajo el instrumento de Certificado de Título y de Constancias Anotadas.

² Salvo en el caso de condominios. Las Constancias Anotadas emitidas en relación con condominios no representan un porcentaje sustancial. Adicionalmente, los linderos de los condominios están bien identificados, por lo que, en estos casos, las Constancias Anotadas no levantan la misma problemática que en otros casos.

cuando se requiera realizar una operación registral sobre el inmueble, que se necesitará depurar el registro. Con esta base y de acuerdo al análisis realizado durante la preparación del Programa, se ha adoptado la estrategia más viable, la cual se explica a partir del párrafo 1.38.

C. Estrategia del país en el sector

- 1.24 El Programa de Gobierno actual pone énfasis en reforzar y modernizar las instituciones de sectores clave que sustenten las acciones en áreas definidas como prioritarias tales como gobernabilidad, democracia y ciudadanía, reforma del estado, reducción de la pobreza, sostenibilidad ambiental y mejoras en la productividad y competitividad. En ese sentido, la modernización de la JI es clave para aumentar la seguridad jurídica de los derechos inmobiliarios y propiedades del país, constituyendo un elemento determinante para mejorar la productividad e incrementar la competitividad, dinamizando el mercado de tierras y las inversiones.
- 1.25 Este esfuerzo de modernización es consistente con la política adoptada por el Poder Judicial dominicano y la SCJ, como elementos clave para la legitimidad de la democracia, las instituciones públicas y la competitividad de la economía. La SCJ se ha propuesto responder a los esfuerzos de desarrollo económico y social del país, mejorando el funcionamiento de la institución y promoviendo las medidas necesarias para responder con eficiencia y calidad a las necesidades de los usuarios. El Poder Legislativo también se ha identificado con el proceso de modernización de la JI, aprobando un nuevo marco normativo a través de la LRI 108-05.
- 1.26 El Gobierno de la República Dominicana ha solicitado una segunda operación de apoyo a la JI, como una necesidad para ampliar y consolidar los logros obtenidos bajo el Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras (1079/OC-DR), de los cuales forma parte la implantación de la LRI.

D. Estrategia del Banco en el sector

- 1.27 En el marco de la Estrategia vigente para el país, cuyo objetivo central es la reducción de la pobreza, el Banco ha identificado entre los principales desafíos que tiene la República Dominicana: la reducción de las barreras a la inversión privada, el aumento en la eficiencia y transparencia de la gestión pública y el aumento a la eficiencia del gasto social. Para apoyar al país a enfrentar estos desafíos, las acciones estratégicas adoptadas están concentradas en tres pilares: i) Competitividad; ii) Gobernabilidad; y iii) Social. Esta operación se enmarca en el pilar de competitividad y se espera que apoye directamente dos de las áreas prioritarias de la estrategia del Banco: i) reducir las barreras a la inversión privada y al crecimiento sostenible; y ii) aumentar la eficiencia y transparencia de la gestión pública.
- 1.28 La operación se concibe como un programa de inversiones para completar las reformas institucionales y de políticas de la JI, integrada por las entidades encargadas de todo lo relacionado con los derechos inmobiliarios en el país. Las acciones estarán asociadas a requisitos de reordenamiento que permitan a la JI operar en el nuevo marco legal y con los nuevos modelos de gestión y consolidar su carácter de autoridad jurisdiccional,

administrativamente independiente. El Banco ha sido el único organismo internacional vinculado al apoyo del sector. Este Programa complementa las acciones de modernización y consolidación de la administración financiera, adquisiciones y recaudación de impuestos del Poder Ejecutivo bajo el Programa en preparación para la Modernización de la Administración de Recursos Públicos (DR-L1005). Igualmente, el Programa apoya la Cooperación Técnica, también en preparación, para el Fortalecimiento del Sistema de Presupuesto Basado en Resultados (DR-T1017), bajo la cual se acompañará la implementación del traspaso de responsabilidades a los municipios y el fortalecimiento de la capacidad fiscal a nivel local y central.

E. Lecciones aprendidas

- 1.29 El objetivo de los programas de apoyo a la seguridad jurídica en la tenencia inmobiliaria es facilitar el desarrollo del mercado de tierras y la economía local. Los programas en esta área apoyados por el Banco, han estado en su mayoría encaminados a regularizar la tenencia por medio de esfuerzos de titulación y adjudicación legal de la propiedad, partiendo de una situación en la que no existía titulación. Entre los proyectos más recientes se encuentran: Perú-Titulación y registro de tierras II (PE-0107); Ecuador-Regularización y administración de tierras rurales (EC-0191); Panamá-Programa nacional de administración de tierras PRONAT (PN-0148); Brasil-Catastro y regularización fundiaria (BR-0392 y BR-0393); y Paraguay-Catastro registral PROCAR (PR-0132). Estos proyectos tienen como objetivo formalizar la propiedad de la tierra a través de la titulación e inscripción en el registro y contribuyen a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad mediante la modernización de los sistemas de registro y catastro.
- 1.30 Para efectos de aplicación de experiencias del Banco a este Programa, es importante tener en cuenta la diferencia en la situación en la República Dominicana con respecto a los países con experiencias disponibles, pues en este caso los propietarios cuentan con un registro de propiedad que aunque con deficiencias, representa el reconocimiento de un derecho por parte del Estado. Sin embargo, muchas de las lecciones extraídas de estos programas son de aplicación a este Programa. Entre las lecciones de estas experiencias se destaca que para garantizar su éxito, es primordial asegurar el establecimiento de una base legal y capacidad técnica adecuadas, que permitan la libre compraventa y arrendamiento de tierras, mecanismos judiciales y administrativos que posibiliten la resolución de conflictos sobre la propiedad de la tierra, e instituciones de catastro y registro de tierras que garanticen la actualización de la información sobre la tenencia y sus transacciones y el fortalecimiento institucional de las entidades responsables.
- 1.31 En cuanto a experiencias específicas adquiridas, con respecto a regularización de tenencia, la realización de barridos de información y emisión de títulos en forma masiva en varios de estos proyectos, ha mostrado ser más efectivo en términos de costos. En este caso, el análisis llevado a cabo para la depuración de Constancias Anotadas bajo esta modalidad, demostró no ser adecuado, debido principalmente a que el beneficio a obtener (mayor claridad en el derecho) no es significativo en términos de impacto, como le es cuando no existe ningún título. La Constancia Anotada es ya una prueba del derecho de propiedad otorgada por el Estado, aún dentro de los límites de esta figura, como la falta de referencia a una porción específica del terreno. Por ello el Programa apoya una

estrategia de solución más gradual, dirigida a fortalecer la capacidad de la JI de atender las demandas derivadas de la LRI, con niveles de inversión acordes con los beneficios que se espera obtener. El Programa se enfoca en los aspectos de fortalecimiento de la capacidad para generar mayor seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria, estableciendo su diseño como continuación de los logros obtenidos bajo el PMJT en la modernización de los sistemas y su extensión a todo el país.

- 1.32 Entre las lecciones aprendidas del PMJT se destacan: i) la importancia de descongestionar el cúmulo de trámites pendientes, previo a la implantación de los nuevos modelos de gestión y sistemas; así como de escoger el método adecuado de descongestión para que contribuya con el proceso de transformación institucional; ii) la importancia de rescatar toda la información de archivos y no sólo una mínima parte para poder garantizar la validez de los registros y realizar análisis cruzado de datos; iii) la UE realizó funciones administrativas propias de la JI durante la ejecución del PMJT. En la estrategia de ejecución bajo el nuevo Programa, la UE gradualmente deja de desempeñar estas funciones, mientras apoya la formación de la estructura administrativa de la JI para el manejo adecuado de la institución; y iv) la identificación y cuantificación del problema de Constancias Anotadas bajo el PMJT influyó en las decisiones de inclusión de componentes y actividades en el Programa que apoyan la capacidad de la JI de atender esta situación.

F. Estrategia del Programa

- 1.33 Las reformas implantadas bajo el PMJT tienen una cobertura parcial del sistema de la JI. Para la entrada en vigencia plena de la LRI, la JI necesita contar con el marco normativo, institucional y técnico y con el recurso humano capacitado de acuerdo con el alcance de esta nueva Ley. La SCJ se ha propuesto como meta completar la extensión de la reforma al resto del país, terminar de adecuar a la JI para poner en vigencia plena la LRI y compartir los productos desarrollados, con las instituciones públicas y privadas que puedan beneficiarse de la reforma. Los avances logrados hasta ahora, junto con el logro de las metas de consolidación establecidas por la SCJ, permitirán a la JI consolidar el sistema Torrens, garantizar la seguridad jurídica de los derechos sobre los bienes inmuebles; cumplir a cabalidad con su función de acreditador de los derechos inmobiliarios en el país y responder a demandas que podrían generarse si el país encamina sus esfuerzos hacia la regularización de la tenencia informal de la tierra.
- 1.34 Se estima que para completar las metas más importantes de la consolidación del sistema se requerirían inversiones por encima de los US\$30 millones. Considerando que las restricciones en el endeudamiento externo que enfrenta el país actualmente, limitan el programa de inversiones bajo este Programa a US\$10 millones, se han priorizado las actividades programadas hacia las siguientes áreas interrelacionadas y que puedan realizarse independientemente de las demás actividades del plan de consolidación del proceso de reforma y modernización de la JI: i) los sistemas de informática que apoyan la gestión de la JI, considerados vitales para la consolidación de la modernización de la JI y la garantía de la seguridad inmobiliaria; ii) el sistema de gestión administrativa del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados (FGIR), el cual fortalecerá la sostenibilidad financiera a las operaciones de la JI; y iii) el proceso de control y reducción de las

Constancias Anotadas para comenzar a corregir el mayor elemento distorsionante del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

- 1.35 Las actividades que no se incluyen en este financiamiento están relacionadas con los sistemas de gestión y de transición al nuevo marco normativo contenido en la Ley de Registro Inmobiliario (LRI), incluyendo la función de avalúo catastral; las mejoras en las edificaciones requeridas para la instalación de los sistemas en el resto del país; y la coordinación con otras entidades públicas y privadas para que éstas puedan beneficiarse de los logros de la JI. Algunas de estas áreas tendrán que ser atendidas por la SCJ con su propio presupuesto durante los próximos años o ser consideradas para financiamiento por el Banco cuando las restricciones de endeudamiento se alivien.
- 1.36 **Cobertura y uniformidad en los sistemas informáticos.** Para poder contar con un sistema integral que agilice y haga eficiente la prestación del servicio, contribuyendo a garantizar la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmobiliaria, es necesario uniformar los procesos y estándares desarrollados y extender los resultados del PMJT a escala nacional. En esta etapa se amplía la cobertura de los diferentes sistemas a los registros más activos del país.
- 1.37 **Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados (FGMR).** Se apoya el establecimiento de este Fondo creado por la LRI para fortalecer las garantías del sistema y la sostenibilidad de la JI.
- 1.38 **Control y reducción de las Constancias Anotadas.** El Programa respalda la Estrategia y Plan de Acción adoptados por la SCJ, que buscan en primer lugar, controlar y suspender la emisión de nuevas Constancias Anotadas y, en segundo lugar, sentar las bases para que con el tiempo se logre la reducción del inventario de las existentes. Esta estrategia se resume a continuación:
- 1.39 Las acciones para controlar y suspender la emisión de Constancias Anotadas distinguirán: i) aquellos inmuebles con respecto a los cuales se cuenta con un plano de mensura registrado para todo el inmueble y un respectivo Certificado de Título, desde el cual no se permitirá la emisión de Constancias Anotadas; y ii) aquellas con respecto a las cuales se han emitido Constancias Anotadas, desconociéndose en consecuencia el plano actualizado. Para estas últimas, no se permitirá subdividir las Constancias Anotadas ya existentes, es decir que sólo se permitirá realizar transferencias parciales con el acompañamiento del plano del inmueble objeto de la transacción. Por tanto, sólo se permitirá registrar transferencias parciales de un inmueble cuando previamente se haya registrado la subdivisión o el deslinde correspondiente, con el cual se podrá emitir el Certificado de Título de ese inmueble.
- 1.40 Para facilitar la aplicación de esta medida, ésta entrará en vigencia en un plazo **no mayor de un año** a partir de la aprobación del Reglamento de Constancias Anotadas. Durante este período los Registros de Títulos deberán poner a disposición de los titulares los duplicados de título (Títulos Matrices) de manera que puedan regularizar su situación para futuras ventas. Tradicionalmente estos duplicados han sido custodiados por el Registro de Títulos para agilizar el proceso de inscripción de Constancias Anotadas. Con

el propósito de proteger los espacios que pudiesen haberse destinado al dominio público (vías de acceso a los inmuebles vendidos) y de evitar que se emitan Constancias Anotadas sobre superficies mayores a la del inmueble registrado, durante este período de un año tampoco se admitirán transferencias parciales de derechos sobre inmuebles, si la totalidad de las transferencias realizadas excede el 70% de la superficie original de la parcela.

- 1.41 Para impulsar el objetivo del segundo vértice de la estrategia, es decir la disminución gradual del inventario de Constancias Anotadas vigentes, se generarán medidas que afecten en la menor medida posible, el tráfico inmobiliario. Así, se permitirá que quienes tengan una propiedad amparada en una Constancia Anotada la transfieran en su integridad por última vez, sin necesidad de hacer la subdivisión o el deslinde correspondiente. Se permitirá por una última vez, dado que el registro del documento se realiza con posterioridad a la transacción, pudiendo el comprador no estar informado de la necesidad del deslinde. En estos casos se advertirá en la Constancia Anotada que toda transferencia de dominio posterior requerirá del registro del plano de mensuras, lo que impedirá que más adelante se alegue el desconocimiento de este requisito. Esta acción se acompañará con folletos informativos que indiquen el fundamento legal de la medida y el procedimiento a seguir para regularizar la situación antes de realizar la próxima transferencia.

II. EL PROGRAMA

A. Objetivos y descripción

- 2.1 El objetivo del Programa es consolidar la modernización de la JI en forma eficiente, transparente y sostenible, contribuyendo a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.

B. Componentes del Programa

1. Componente 1: Consolidación y Expansión de Sistemas Informáticos y de Gestión (US\$6,9 millones)

- 2.2 Se ampliará y extenderá el alcance y la cobertura de los sistemas informáticos en los registros y en los tribunales de tierras de mayor volumen de operaciones del país. Se finalizará la implantación de los sistemas desarrollados bajo el PMJT en oficinas de registro y tribunales de tierra, aumentando en un 20% el cubrimiento con respecto al total de operaciones procesadas en el país. Se incluyen actividades para la instalación de los nuevos sistemas, redes de comunicaciones, capacitación del personal e implantación de nuevos sistemas de gestión y de mantenimiento para los nuevos equipos. Se incluyen dos sub-componentes:
- 2.3 **Sub-componente 1: Tecnología (US\$6,6 millones).** El Programa financiará consultorías y equipo para el perfeccionamiento e instalación de los sistemas de informática que fueron desarrollados durante el PMJT y la expansión de su implantación en los Registros y Tribunales del país, así:: i) **SIRCEA:** se ampliará la base de datos y se implantará el

sistema en siete oficinas de registro de títulos que no fueron cubiertos por el PMJT (Samaná, Peravia, Barahona, Espaillat, Valverde Mao, María Trinidad Sánchez, y San Juan de la Maguana) y en Santiago; ii) **SIGAR**: se adecuará el sistema y se completará el proceso de descongestión y automatización en nueve oficinas de registro de títulos (Puerto Plata, La Altagracia, San Pedro de Macorís, La Vega, Santiago, Santo Domingo, Samaná y Barahona), lo cual incluye actividades que comprenden la captura de datos para la puesta en operación de la técnica de folio real electrónico; iii) **SISET**: se adecuará el sistema y se implantará en trece tribunales de jurisdicción original y dos tribunales superiores de tierras del país: San Cristobal, San Pedro de Macorís, Higuey, Peravia, Barahona, Espaillat, Puerto Plata, La Vega, Valverde Mao, San Francisco de Macorís, Samaná, María Trinidad Sánchez, San Juan de la Maguana, Santiago y Santo Domingo; iv) **SITRI**: se establecerá un sistema integrador que proveerá acceso a la información predial de la JI mediante una interfase Web; y v) **SICyP**: se apoyará la transición de la metodología de mensura catastral al sistema georreferenciado, por medio de capacitación a agrimensores y personal de la JI y adquisición de equipamiento.

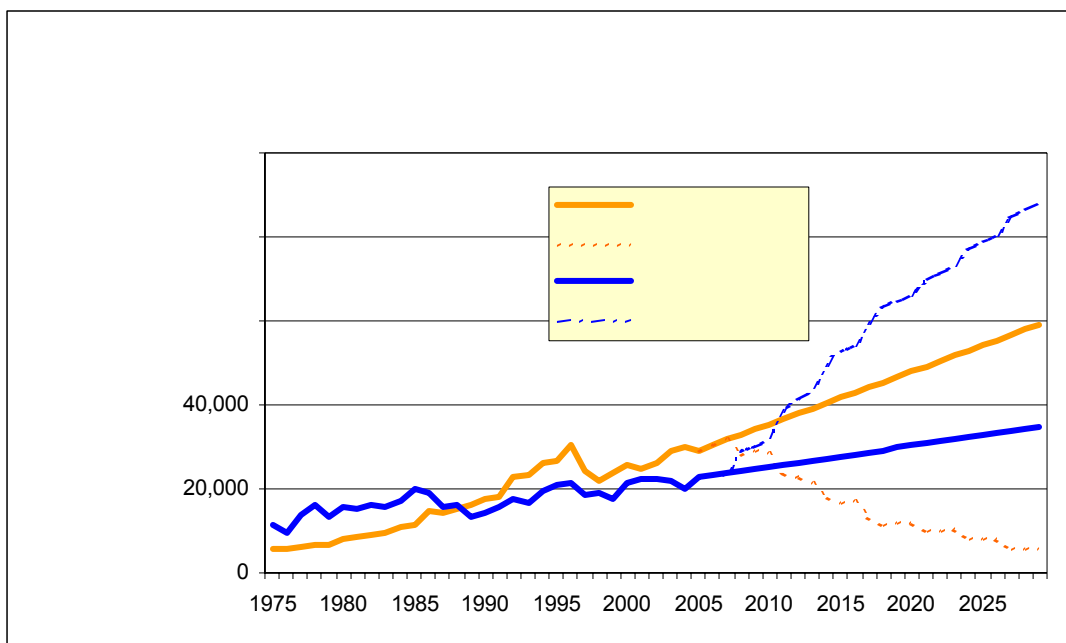
- 2.4 **Sub-componente 2: Sistema de Gestión Financiera del Fondo de Garantía para Inmuebles Registrados (US\$300.000).** Se desarrollarán los procedimientos y reglamento de administración y de gestión financiera del Fondo y la capacitación para ponerlo en marcha. Se apoyará la implementación del sistema de gestión del Fondo, cuya administración tendrá sede en las oficinas de la JI en Santo Domingo. Se estima que el Fondo comenzará a operar a partir del segundo año de ejecución del Programa.

2. Componente 2. Apoyo al proceso de control y reducción de Constancias Anotadas (US\$680.000).

- 2.5 Como apoyo a la estrategia y plan de acción de la SCJ para el control sobre las Constancias Anotadas, descritos en los párrafos 1.38 al 1.41, el programa financiará consultorías para implementar las acciones y apoyar la preparación institucional de la JI para responder adecuadamente a la demanda generada por este plan de acción, en particular estableciendo la técnica de matrícula (folio real) como forma de inscripción en todas las oficinas y en aquellas oficinas de registro de títulos en las que se implementará el SIGAR, la captura adicional de datos para la puesta en operación de la técnica de folio real electrónico. Para que esta estrategia y plan de acción sean técnicamente viables, se financiará:
- a. el diseño de los procedimientos y el plan de puesta en ejecución del Reglamento de Constancias Anotadas, estableciendo los plazos para cada acción;
 - b. capacitación específica para estas acciones a Jueces, Registradores de Títulos, Agrimensores, Directores, Abogados Ayudantes y Técnicos de las Direcciones de Mensuras y Catastro;
 - c. la contratación de consultorías para fortalecer institucionalmente a las direcciones regionales de mensuras y catastro para atender la demanda adicional generada por la implementación del plan de acción, para lo cual se analizarán alternativas para crear unidades especiales que permitan agilizar los procesos de aquellos titulares que pretendan regularizar su situación

d. el levantamiento y georreferenciación de parcelas que contengan más de 500 Constancias Anotadas con el fin de controlar efectivamente los procesos de registro de planos de aquellos inmuebles cuyos titulares pretendan regularizar.

- 2.6 Se estima que el diseño de los procedimientos y el desarrollo del plan de acción descrito tomarán un año. Durante este plazo se llevará a cabo un proceso de prueba, iniciando la implementación en la Oficina de Registro de Santo Domingo y en un Registro no automatizado que permita evaluar la operación manual del folio real. Esta experiencia será evaluada y se extraerán conclusiones para mejorar el proceso. Al cabo del período de un año se implementará el proceso a escala nacional. Con la implementación de esta estrategia se espera revertir la tendencia creciente en el volumen de Constancias Anotadas. Con base en la tendencia histórica de transferencias y subdivisiones de parcelas observada hasta 2005 y bajo el supuesto de que el volumen del mercado inmobiliario no se verá afectado por estos cambios, la JI estima que 75% de las transacciones se realizarán con Certificados de Títulos en 2018 y en 2028 esta proporción ascenderá a 90%. El inventario de propiedades amparadas con Constancias Anotadas, actualmente en 46% del total de propiedades registradas, se estima ascienda a 54% sin el proyecto de depuración hacia 2028. Con la implementación de la estrategia se estima que esta proporción sea reducida a 30% de las propiedades registradas hacia ese año. El informe completo con los detalles de la estrategia y las proyecciones se encuentra en los archivos técnicos del Programa.



C. Costo y financiamiento

- 2.7 El Cuadro II-1 presenta las estimaciones del costo total del programa y el financiamiento propuesto para ser ejecutado en tres años. El Banco financiará US\$10 millones correspondientes al 99,2% del costo total del Programa, con recursos del Capital

Ordinario. El Prestatario aportará los recursos correspondientes a la comisión de crédito, que se estiman en US\$80.000.

CUADRO II-1. COSTOS DEL PROGRAMA (EN MILES DE US\$)

| Categorías | BID (CO) | Contra- partida | Total | % |
|---|---------------------|----------------------------|---------------|--------------|
| I. COSTOS DIRECTOS | 7.650 | | 7.650 | 75,8 |
| Componente 1. CONSOLIDACIÓN Y EXPANSIÓN SISTEMAS INFORMATICOS Y DE GESTION | 6.970 | | 6.970 | 69,1 |
| Sub-componente 1: Tecnología | 6.670 | | 6.670 | 66,4 |
| Sub-componente 2: FG IR | 300 | | 300 | 3,0 |
| Componente 2. Control y reducción Constancias Anotadas | 680 | | 680 | 6,7 |
| II. ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISION | 1.140 | | 1.140 | 11,3 |
| Administración del Programa | 1.000 | | 1.000 | 9,9 |
| Monitoreo y evaluación | 40 | | 40 | 0,4 |
| Auditoría | 100 | | 100 | 1,0 |
| III. COSTOS FINANCIEROS | 510 | 80 | 590 | 5,9 |
| Intereses | 510 | | 510 | 5,1 |
| Comisión de Crédito | | 80 | 80 | 0,8 |
| Inspección y Vigilancia | | | | |
| IV. IMPREVISTOS | 700 | | 700 | 7,0 |
| Imprevistos | 700 | | 700 | 7,0 |
| Total | 10.000 | 80 | 10.080 | 100,0 |
| | 99,2 | 0,8 | 100,0 | |

III. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

A. Prestatario y organismo ejecutor

- 3.1 El Prestatario de la operación es la República Dominicana y el organismo ejecutor es la SCJ. El Ejecutivo Nacional, en nombre de la República, será el responsable de traspasar los recursos del Préstamo al Ejecutor. **Como condición previa al primer desembolso, el Prestatario y el Organismo Ejecutor deberán suscribir un acuerdo derivado del contrato de préstamo en el que se establezcan los mecanismos y términos para la transferencia de recursos al presupuesto del Organismo Ejecutor.** Dicho acuerdo incluirá disposiciones para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales del Prestatario frente al Banco, tales como la obligación del Organismo Ejecutor de llevar a cabo las adquisiciones y contrataciones del Programa de acuerdo con las políticas del Banco en la materia, mantener registros contables y documentación de soporte, manejar los recursos del financiamiento en una cuenta especial y separada, permitir al Banco y a la firma encargada de la auditoría externa el acceso a toda la información relacionada con el Programa, elaborar los informes de progreso y otros que requiera el Banco. El acuerdo derivado deberá incluir la obligación de la SCJ de apoyar la puesta en marcha de la estructura operativa aprobada durante la ejecución del Programa para el Fondo de Garantía, mediante la incorporación del personal necesario en la nómina permanente de la JI.
- 3.2 La SCJ será el Organismo Ejecutor del Programa y actuará por intermedio de la Unidad Ejecutora creada mediante resolución de la Sala Plena de la SCJ durante la ejecución del

PMJT. La Unidad Ejecutora estará compuesta por un director ejecutivo, un gerente de gestión de sistemas, un gerente de tecnología y su respectivo personal de apoyo. La Unidad Ejecutora cuenta también con una estructura administrativa financiera que será responsable de impulsar las contrataciones del Programa y de la gestión financiera y contable de los recursos del mismo. El personal de la Unidad Ejecutora pertenece al Organismo Ejecutor, salvo por los gerentes de gestión de sistemas y de tecnología y su personal de apoyo técnico, que prestarán servicios a la Unidad Ejecutora en calidad de consultores contratados con cargo al Financiamiento. La remuneración del director ejecutivo también será financiada con los recursos del Financiamiento. El área de tecnología, entre otras funciones, coordinará y supervisará las actividades relacionadas con el diseño, desarrollo, adecuación y perfeccionamiento de los sistemas informáticos y sus respectivas supervisiones. El área de Gestión de Sistemas será responsable, entre otras funciones, por la exitosa implementación de todos los sistemas informáticos, la debida capacitación del personal, así como de apoyar las actividades técnicas y registrales que fueren necesarias, particularmente lo concerniente al proceso de depuración de Constancias Anotadas y al sistema de gestión del Fondo de Garantía. La remuneración del director ejecutivo, de los gerentes de las áreas de Tecnología y de Gestión de Sistemas y de un técnico en cada una de estas áreas, será financiada con cargo a los recursos del Financiamiento; el personal restante es personal del Organismo Ejecutor. **El primer desembolso de los recursos del Financiamiento estará condicionado a que la SCJ haya designado y contratado al Director Ejecutivo de la UE y que haya contratado a los gerentes de gestión de sistemas y de tecnología y haya designado al personal administrativo, incluido el del área administrativa financiera.**

- 3.3 La ejecución de la estrategia de Constancias Anotadas es fundamental para el logro de los objetivos del programa, ya que sólo así podrá consolidarse el sistema Torrens, sobre el cual se construye el derecho registral dominicano. Para poner en marcha esta estrategia se requiere de la expedición del Reglamento de Constancias Anotadas. Por tanto, **el primer desembolso de los recursos del Financiamiento estará condicionado a que se encuentre en vigencia el reglamento de la LRI que regule lo relacionado con la suspensión y eliminación de constancias anotadas y que sea satisfactorio para el Banco.**

B. Fondo rotatorio

- 3.4 Los recursos del Programa serán transferidos por el Prestatario a la SCJ mediante reposición de un fondo rotatorio en una cuenta bancaria exclusiva para este fin, abierta a nombre de la SCJ. El tamaño del fondo rotatorio de los desembolsos de los recursos del financiamiento será del 10% del total del préstamo, debido a que las adquisiciones a realizar desde el inicio de la operación requieren desembolsos correspondientes a múltiples contratos. La cuenta con amplia experiencia en el manejo de los recursos del Banco.

C. Anticipo de gastos

- 3.5 Después de la entrada en vigencia del contrato de préstamo y una vez cumplidas las condiciones previas al primer desembolso estipuladas en el Artículo 4.01 de las Normas

Generales, el Banco podrá desembolsar hasta el equivalente de US\$300.000 del financiamiento para que la SCJ financie las actividades que le permitan cumplir con las condiciones especiales previas al primer desembolso.

D. Adquisición de bienes y servicios

- 3.6 La contratación de obras, adquisición de bienes y servicios relacionados, y contratación de los servicios de consultoría necesarios para el Programa serán realizados de acuerdo las políticas de adquisición de obras y bienes contenidas en el documento 2349-7 y de contratación de servicios de consultoría contenidas en el documento 2350-6 del Banco. Se aplicarán los siguientes umbrales para la selección del método de contratación:

| | LPI y LIL | LPN | Comparación de Precios o de calificaciones (consultorías) |
|---|---|--|--|
| Bienes y servicios distintos de consultoría | \geq US\$250.000 | $<$ US\$250.000 y \geq US\$50.000 | \geq US\$50.000 |
| Obras | \geq US\$3.000.000 | $<$ US\$3.000.000 y \geq US\$250.000 | \geq US\$250.000 |
| | Proceso de selección Internacional | Proceso de selección Nacional | |
| Consultorías y Servicios | \geq US\$200.000 | $<$ US\$200.000 | |

- 3.7 El Organismo Ejecutor deberá preparar planes de adquisición consolidados que deberán cubrir un período de 18 meses y ser actualizados cada 12 meses.
- 3.8 Se contemplan la contratación directa por continuación de servicios, de la firma encargada de la adecuación del sistema informático del SIRCEA, que es además propietaria del software; y de la firma encargada de la adecuación del sistema informático del Siset. Estas actividades son una continuación de las financiadas bajo el PMJT, requieren continuidad en el enfoque técnico y las firmas fueron inicialmente contratadas mediante procesos competitivos.
- 3.9 Los procesos de transición institucional y de recopilación de bases de datos y de ampliación del SIRCEA a nivel nacional, requerirán la contratación de un gran número de individuos que serán contratados como contratistas de servicios, de acuerdo con lo establecido en la política de consultores. Antes de la contratación de contratistas de servicios para cualquier actividad, el Banco y el Organismo Ejecutor acordarán por escrito, las descripciones de funciones, las calificaciones mínimas, las condiciones de empleo y los procedimientos de selección que se utilizarán, que deberán promover la competencia y transparencia. La revisión de las contrataciones de contratistas de servicios será ex-post. En el Plan de Adquisiciones se incluirá el modelo de contrato que se utilizará en estos casos.

E. Período de ejecución y calendario de desembolsos

- 3.10 El Programa se ejecutará en tres años con la siguiente programación:

| Fuente | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Total |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|
| BID (US\$ millones) | 3,0 | 3,5 | 3,5 | 10,0 |

F. Seguimiento y evaluación

- 3.11 La UE será responsable de la administración del Programa, como también de realizar las actividades de seguimiento y evaluación de su ejecución. El Programa se ejecutará de acuerdo con el Plan de Ejecución del Programa (PEP) que ha sido preparado por la UE, que contiene el cronograma de ejecución físico/financiero junto con una descripción de la metodología de ejecución que se aplicaría para cada componente y una estrategia de capacitación interna y externa. Durante la ejecución del Programa la UE deberá presentar al Banco: i) un Plan Operativo Anual (POA) a más tardar el 1 de diciembre de cada año que contenga la programación de actividades del año siguiente haciendo referencia a las actividades programadas en el PEP, así como la actualización del plan de adquisiciones. El POA inicial del Programa debe ser entregado junto con el Informe Inicial a que hace referencia el artículo 4.01 de las Normas Generales del Contrato de Préstamo; ii) informes semestrales de progreso, con corte al 31 de mayo y 30 de noviembre de cada año que deberán ser presentados antes del 15 de junio y el 15 de diciembre respectivos. Los informes semestrales harán referencia al avance de las actividades programadas en el POA y deberán contener, cuando apliquen, los indicadores de avance e impacto incluidos en el marco lógico para hacer el debido seguimiento a la ejecución del Programa y el logro de las metas.
- 3.12 Igualmente, los POA deben incluir los planes anuales de mantenimiento del equipo y mobiliario que se adquieran bajo el Programa. Estos informes deben contener los indicadores de avance e impacto contenidos en el marco lógico, hacer el debido seguimiento a la ejecución del Programa y el logro de las metas. Igualmente, la UE presentará al Banco estados financieros anuales del Programa certificados por una firma de contadores públicos.
- 3.13 Para medir y verificar el cumplimiento de los objetivos del Programa, la UE se compromete a presentar a satisfacción del Banco, los siguientes informes de evaluación: i) el informe de la evaluación intermedia que se llevará a cabo pasados dieciocho (18) meses de la fecha de entrada en vigencia del Programa o cuando se haya desembolsado por lo menos el 50% de los recursos del Financiamiento, lo que ocurra primero; y ii) el informe de la evaluación final que se llevará a cabo cuando se haya desembolsado el 90% del Financiamiento, y que tendrá como base las metas e indicadores de seguimiento y de resultados acordados con el Banco. Para estas evaluaciones se contratará una consultoría independiente, con cargo a los recursos del Financiamiento. Por medio de estas evaluaciones se medirán los indicadores de desempeño y de impacto establecidos en el marco lógico del Programa con los cuales se pretende responder, entre otros, a los siguientes puntos: i) reducción del tiempo promedio del trámite de expedientes; ii) nivel de satisfacción del usuario; iii) nivel de congestionamiento de expedientes en los órganos de la JI; iv) el grado de avance del proceso de transición y fortalecimiento institucional que incluye: a) la incorporación de personal calificado gerencial y técnico para apoyar las funciones de línea de la JI y b) el grado de avance en el establecimiento del Fondo de

Garantía de Inmuebles Registrados; y v) la cantidad de Constancias Anotadas vigentes, la tendencia decreciente del inventario de este instrumento y muestras aleatorias de nuevas transacciones, verificando que se ha aplicado el Reglamento de Constancias Anotadas correctamente. Durante la ejecución, la UE mantendrá actualizada la base de datos estadísticos para permitir la medición de logros al final del Programa.

G. Evaluación

- 3.14 La SCJ recopilará, almacenará y mantendrá consigo toda la información, indicadores y parámetros, incluyendo los planes anuales, la revisión de medio término y la evaluación final, necesarios para ayudar al Banco a preparar el Informe de Terminación de Operaciones.

H. Auditoria

- 3.15 Con los recursos del Financiamiento se contratarán los servicios de una firma de auditoria independiente, encargada de llevar a cabo las auditorias del Programa. La firma será contratada de acuerdo con las políticas y los procedimientos del Banco para la contratación de firmas de auditoria y las auditorias serán llevadas a cabo de acuerdo con términos de referencia previamente acordados con el Banco.

IV. VIABILIDAD E IMPACTO SOBRE EL DESARROLLO

A. Beneficios socioeconómicos esperados

- 4.1 Se espera que el Programa genere los siguientes beneficios: i) una mayor seguridad en la propiedad inmobiliaria que contribuya a mejorar el clima de confianza para la realización de las inversiones privadas y públicas en la República Dominicana, un mejor funcionamiento de los mercados financieros e inmobiliarios, el uso más productivo de la tierra y mayor posibilidad de mejorar la base fiscal a nivel nacional y local; ii) mejor y más rápido acceso a la información inmobiliaria, incremento en la eficiencia de los procesos judiciales y administrativos y la reducción de costos en los servicios brindados por la JI que beneficiarán directamente a los propietarios con derechos inscritos en el Registro de Títulos; y iii) el mejoramiento adicional de la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria, mediante el control de las Constancias Anotadas.

B. Viabilidad económica y financiera

- 4.2 El mayor beneficio esperado del Programa es la mayor claridad y seguridad de la propiedad inmobiliaria y su impacto en el mercado inmobiliario y en el valor de la propiedad. Existe un beneficio adicional relacionado con el impacto para el mercado de hipotecas, de la reducción en el tiempo de inscripción de certificaciones de títulos, en términos de la reducción del costo de oportunidad para la economía, del capital reservado para hipotecas aprobadas y no desembolsadas, lo que reduciría demoras en el impulso en la actividad económica. Estos beneficios sin embargo, son difíciles de medir por la dificultad en atribuirle a este único factor el valor en incrementos de la inversión privada y en la confianza en el clima de inversiones. En su lugar, se evalúan los aspectos

relacionados con la eficiencia y transparencia del proceso judicial y administrativo, medido sobre la base de la celeridad que alcance la gestión de los expedientes en la Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, en los Registros de Títulos y en la Administración de Justicia en materia inmobiliaria, sin menoscabo de la seguridad jurídica del proceso.

- 4.3 Las ganancias en eficiencia se miden en la reducción de tiempos para el procesamiento de documentos y expedientes con base en los impactos principales esperados, como resultado de la modernización de la JI: i) el impacto para los usuarios en términos de número de visitas y su duración en la reducción en el tiempo de procesamiento de los servicios ofrecidos por la JI. Los mayores usuarios de los servicios de la JI son profesionales ocupados. Para el cálculo de este beneficio se toma un salario promedio, por hora, de un profesional medio, para el cálculo del costo de oportunidad del tiempo dedicado a las visitas a la JI, con y sin Programa; y ii) el ahorro institucional para la JI, resultante de la reducción del costo unitario de sus operaciones. Se calcula estimando la diferencia entre el costo de operación con y sin Programa proyectado, dividido por el volumen de operaciones esperado con y sin Programa.
- 4.4 Se consideró que los beneficios obtenidos por dichos factores resultan de la acumulación de las inversiones realizadas, tanto bajo el Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras (PMJT) (1079/OC-DR), como las que se realizarán bajo el Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria (PCJI) (DR-L1010). Se calculó la tasa interna de retorno económica a través de una proyección a 10 años del beneficio correspondiente a los factores mencionados, arrojando una tasa interna de retorno equivalente al 20%. Los cálculos detallados se encuentran en los Archivos Técnicos del Programa.
- 4.5 Al mismo tiempo, se estima que al hacerse obligatoria la depuración de los registros amparados en Constancias Anotadas, se ocasionarán cambios en parámetros como el valor de la propiedad y el acceso a mercados financieros. La magnitud de estos cambios no puede ser determinada a priori pero se espera que al final del Programa se podrá contar con elementos para hacerlo. La JI mantendrá la información necesaria para poder realizar este análisis.

C. Sostenibilidad financiera

- 4.6 La sostenibilidad financiera de la JI surge de la facultad que la LRI le otorga a la SCJ para establecer tasas por los servicios que preste la JI y para utilizar la recaudación que se obtenga por estos conceptos, exclusivamente para el mantenimiento y sostenibilidad de la misma. Otro aspecto que contribuye a la sostenibilidad financiera de la JI es la distribución del producto de las contribuciones especiales que conforma el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados bajo la LRI. Allí se establece que el cuarenta por ciento (40%) de lo recaudado por estas contribuciones se destinará para el funcionamiento y sostenibilidad exclusivas de los órganos que componen la JI. El 60% restante se dedica al Fondo de Garantía, el cual deberá dedicar hasta un 10% de sus ingresos para fomentar e impulsar la regularización del derecho inmobiliario en el país.

- 4.7 El análisis de la sostenibilidad financiera realizado, determinó que los ingresos incrementales generados por las contribuciones especiales y por la introducción de nuevas tarifas correspondientes al pago por servicios a entidades externas y por trámites en los registros, asegurarán la sostenibilidad financiera de la JI, permitiendo el financiamiento de los gastos actuales de la JI y los costos incrementales asociados con la implantación de la modernización de la JI, incluyendo los gastos de mantenimiento. Los recursos provenientes de dichas fuentes le permitirán a la JI mantener actualizados la tecnología, el equipamiento y la infraestructura instalados bajo el Programa, al igual que financiar el personal incremental de línea requerido para proporcionar a la JI la capacidad administrativa requerida. Igualmente, se incluye el monto estimado de amortización de la deuda externa, dado que bajo la nueva Ley de Presupuesto y Ley de Crédito Público, existe la posibilidad de que la SCJ sea responsable por el servicio de la deuda del Programa.
- 4.8 El análisis supone que el Fondo de Garantía comienza a recaudar recursos por contribuciones especiales a partir del primer trimestre de 2009. El 40% de estas contribuciones especiales serán usadas para el funcionamiento y sostenibilidad de los órganos de la JI, de acuerdo con la LRI. El Programa no financiará el reemplazo o actualización de equipamiento o los sistemas adquiridos bajo el PMJT. Las proyecciones incorporan este gasto como parte de la autosostenibilidad de la JI. Se estima que los costos recurrentes totales, incluyendo los costos operativos incrementales a partir de 2009 serán de US\$6,7 millones, hasta US\$8,7 en 2016, sin incluir el servicio de la deuda externa de los préstamos de los dos Programas.
- 4.9 Se elaboraron varios escenarios de ingresos usando diferentes tasas para la contribución especial que recibiría la JI. El flujo de ingresos incrementales variaría a partir de 2009 entre US\$5,3 millones (escenario bajo) y US\$19 millones (escenario alto) y se espera escalaría en el tiempo para llegar en 2016 a US\$7,2 millones (escenario bajo) y a US\$27 millones (escenario alto). En los escenarios alto y mediano de proyección de ingresos, estos ingresos permitirían financiar los gastos recurrentes ordinarios e incrementales, el reemplazo de equipo del nuevo Programa y el servicio de la deuda de los dos Programas en caso de que se le cargue a la SCJ. El escenario bajo considera menores ingresos por contribuciones. En este caso, el recaudo total, incluyendo tasas por servicios, no cubriría el total de los gastos incrementales ni el servicio de la deuda. Si esta situación ocurriera, la SCJ podría usar la opción de aumentar sus tasas por servicios y ampliar los servicios que ofrece a usuarios públicos y privados. El informe con el análisis de sostenibilidad financiera de la JI se encuentra en los Archivos Técnicos del Programa. En todos los escenarios, el ingreso neto del primer año del Programa, antes de iniciar el recaudo por la contribución especial, será negativo, requiriendo un apoyo presupuestal de la SCJ para ese año.

D. Viabilidad institucional

- 4.10 La SCJ y su Presidente, plenamente convencidos de la magnitud de los logros obtenidos, de las bondades del Programa y de la necesidad de consolidar la reforma, brindan su total apoyo al proceso de modernización. Resistencias al cambio que se presentaron al comienzo del PMJT por parte de funcionarios y usuarios de la JI, han desaparecido a

medida que se evidencian las mejoras en el sistema. La JI cuenta ahora con personal técnico calificado que puede asistir en forma efectiva en las tareas de ejecución de Programa. La UE que será responsable de la ejecución del Programa, adquirió una gran experiencia en los complejos procesos que implicaron la ejecución de un programa de gran magnitud y de reformas sustanciales como fue el PMJT.

- 4.11 El Banco realizó un análisis institucional de la JI usando el Sistema de Evaluación de la Capacidad Institucional (SECI). Dicho análisis identificó debilidades institucionales de la JI, relacionadas con los siguientes sistemas: i) programación de actividades; ii) organización administrativa; iii) bienes y servicios; iv) administración de personal; v) administración financiera; y vi) control interno. Las debilidades institucionales encontradas, sin embargo, no representan un riesgo para la ejecución del Programa, debido a la capacidad demostrada de la UE durante el PMJT. Más aún, una de las metas principales del Programa es fortalecer los sistemas administrativos y al control interno de la JI. El informe con los detalles del SECI realizado se encuentra en los Archivos Técnicos del Programa.
- 4.12 El Programa contempla también actividades de capacitación a agrimensores y notarios para asegurar que el sistema reformado cuenta con las nuevas capacidades para implantar los cambios en forma integral.

E. Impacto ambiental y social

- 4.13 No se prevén impactos ambientales bajo esta operación. Se prevén impactos sociales positivos, especialmente referentes a la ampliación del acceso a los servicios de la JI a toda la población en forma equitativa y transparente como resultado de la simplificación de los procesos. La suspensión de nuevas Constancias Anotadas y el inicio del proceso de depuración del inventario existente, contribuirán a la reducción de conflictos potenciales que pudieran resultar por la falta de claridad de linderos entre propiedades registradas.

F. Riesgos

- 4.14 **Fecha de inicio del Fondo de Garantía.** El análisis de sostenibilidad financiera supone que la JI comienza a recaudar recursos por contribuciones especiales a partir del primer trimestre de 2009. Las demoras en el inicio de la recaudación por este concepto dilatarían la independencia financiera de la JI y requerirá continuación del apoyo presupuestal por parte la SCJ. Para evitar estas demoras, el acuerdo derivado suscrito entre el Prestatario y la SCJ compromete a la SCJ a que apoye la puesta en marcha de las estructuras operativas aprobadas durante la ejecución del Programa para el Fondo de Garantía, incorporando el personal necesario en la nómina permanente de la JI.
- 4.15 **Seguridad Jurídica.** El amplio uso de las Constancias Anotadas como instrumento registral para amparar los derechos de propiedad inmobiliaria, ha contribuido a reducir la claridad en la seguridad jurídica. Al intentar depurar estos registros, hay un riesgo potencial de conflictos entre propietarios en el momento de la georreferenciación de las propiedades o de generación de temores por perder su acreditación como propietario. El fortalecimiento de la capacidad de los tribunales para acompañar la actividad de

depuración de los derechos inmobiliarios amparados bajo Constancias Anotadas está enfocada a ayudar a resolver estas situaciones con mayor celeridad.

**PROGRAMA DE CONSOLIDACIÓN DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA (PCJI)
DR-L1010**

MARCO LÓGICO INFORME DE PROYECTO

| RESUMEN NARRATIVO | INDICADORES | MEDIOS DE VERIFICACIÓN | SUPUESTOS IMPORTANTES |
|---|---|--|---|
| FIN Contribuir a la competitividad de la economía por medio de mayor claridad en la propiedad, dinamizando los mercados de factores de producción, e incentivando una mejor asignación de los recursos. | Incremento de un veinte por ciento (20%) de las operaciones financieras garantizadas por títulos de propiedad (hipotecas) dentro de los 5 años posteriores a la ejecución del programa. <u>Línea de Base:</u> 22,000 operaciones hipotecarias anuales a nivel nacional. | Estadísticas oficiales de los organismos reguladores del sistema financiero nacional. | |
| PROPÓSITO Modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria en forma eficiente, transparente y sostenible, es consolidada, contribuyendo a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria. | Tiempo promedio de trámite de expedientes de Registro de Títulos, en los registros automatizados, se reduce a un máximo de 40 días en 2007 20 días en 2008 7 días en 2009 <u>Línea de base:</u> 60 días en 2006. El tiempo promedio de trámite de expedientes de Mensuras Catastrales se reduce a no más de: 22 días en diciembre 2007 15 días en diciembre 2008. <u>Línea de base:</u> 30 días en 2006 | Informes periódicos de las unidades operativas de la JI (Tribunales, Registro de Títulos, Mensuras Catastrales) | La SCJ obtiene recursos necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del sistema (recursos humanos, infraestructura y equipo). |
| | Calificación promedio nacional de satisfacción (IS) del usuario en los registros intervenidos es, al menos: el 80% a mediados de 2008 el 90% a fines de 2009 <u>Línea de base:</u> San Francisco: 94%; San Cristóbal: 91%; Santo Domingo: 63% en 2006. | Encuesta de Satisfacción del Usuario en julio 2008 y en diciembre 2009 (tomar como referencia la Encuesta del Usuario de la Evaluación Final del PMJT en 2006) | |

| COMPONENTE 1. CONSOLIDACIÓN Y EXPANSIÓN DE LOS SISTEMAS INFORMÁTICOS Y DE GESTIÓN | | | |
|--|--|--|--|
| 1.1 Tecnología. Sistemas informáticos implantados y operando en los registros de mayor volumen de operaciones en le país. | SIRCEA (Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos) instalado y operando a: Diciembre 2007: 12 Registros de Títulos Diciembre 2008: 15 Registros de Títulos <u>Línea de base:</u> Sistema instalado y funcionando en 8 Registros | Informes anuales de la UE. Evaluación final del Programa. | Existe la posibilidad de contratar la red de comunicación y funciona adecuadamente. El costo del servicio de comunicación es razonable. |
| | SIGAR (Sistema de Gestión y automatización Registral). Base de Datos Registral instalada y operando: Diciembre 2007: 3 Registros de Títulos Diciembre 2008: 7 Registros de Títulos Diciembre 2009: 10 Registros de Títulos <u>Línea de base:</u> Instalado en 1 Registro de Título. | Web Monitor de SIGAR Informes anuales de la UE Evaluación final del Programa. | Se adoptan las medidas institucionales necesarias para acompañar el proceso de implementación. |
| | SISSET (Sistema de Seguimiento de Expedientes de Tierras): Versión final implantada y operando en: Diciembre 2007: 2 Tribunales Superiores; 6 Tribunales de Jurisdicción Original. Diciembre 2008: 3 Tribunales Superiores 14 Tribunales de Jurisdicción Original <u>Línea de base:</u> Versión piloto implantada en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte. | Web Monitor de SISSET Informes anuales de la UE Evaluación final del Programa. | Se adoptan las medidas institucionales necesarias para acompañar el proceso de implementación. |
| | SITRI (Sistema de Información de Tierras y Registro Inmobiliario). Sistema integrador con interfase web, abarcando SIRCEA, SIGAR, SISSET, SICyP y REP, implementado y operando a nivel nacional para diciembre 2009. | Reportes del SITRI Informes anuales de la UE Evaluación final del Programa. | Los demás sistemas están completos y operando y la información actualizada está disponible. |
| | SICyP. Apoyo Transición Metodología Georreferenciada. Los trabajos de mensura presentados a la JI son georreferenciados, así: Diciembre 2007: 20% Diciembre 2008: 40% Diciembre 2009: 100% | Informes de la UE Evaluación final del Programa. | Los agrimensores adquieren el equipo de georreferenciación. |

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>1.2 Sistema de Gestión del FGIR. El FGIR establecido y operando en forma eficiente y transparente.</p> | <p>Fondo de Garantías de Inmuebles Registrados (FGIR) operando a diciembre de 2009. Reglamento del Fondo de Garantía elaborado y aprobado por la SCJ en diciembre 2007 y en vigencia al comenzar el 2008. Sistema de Gestión Administrativa del FGIR diseñado, desarrollado e implantado al final de 2008. Metas financieras del FGIR a mediano y largo plazo establecidas al final de 2008.</p> | <p>Resolución del pleno de la SCJ. Informes de la UE. Evaluación final del Programa. Informes financieros de la FGIR aprobados por el Consejo de Administración del FGIR.</p> | <p>Consejo de Administración del FGIR designado y operando antes de julio 2007. La SCJ asigna personal de planta para la operación del FGIR.</p> |
| <p>COMPONENTE 2: APOYO AL PROCESO DE CONTROL Y REDUCCIÓN DE LAS CONSTANCIAS ANOTADAS</p> | | | |
| <p>2.1 Apoyo al proceso de control y reducción de las Constancias Anotadas.</p> | <p>Reglamento de Constancias Anotadas aprobado por la SCJ para enero de 2007 (Condición para primer desembolso).</p> | <p>Resolución del pleno de la SCJ</p> | <p>La SCJ entiende la importancia de la medida y apoya su ejecución.</p> |
| | <p>Los actos de transferencias parciales de inmuebles se efectúan con Certificado de Título, como mínimo: El 60% a fines de 2007. El 75% a fines de 2008. El 90% a fines de 2009. 100% de operaciones respaldadas con Certificado de Título terminan con la emisión de nuevos Certificados de Título a partir de 18 meses después de la entrada en vigencia del Reglamento de Constancias Anotadas. Tribunales de Tierras no emiten resoluciones que crean nuevas Constancias Anotadas a partir de junio de 2008.</p> | <p>Informes de SIGAR. Informes de la UE. Evaluación final.</p> | <p>El público entiende y acepta los beneficios de la depuración.</p> |

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PROYECTO DE RESOLUCIÓN DE-__/_06

República Dominicana. Préstamo ____/_OC-DR a la República Dominicana
Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco, o al representante que él designe, para que en nombre y representación del Banco proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con la República Dominicana, como Prestatario, para otorgarle un financiamiento destinado a cooperar en la ejecución del programa de consolidación de la jurisdicción inmobiliaria. Dicho financiamiento será hasta por la suma de US\$10.000.000, que formen parte de los recursos de la Facilidad Unimonetaria del Capital Ordinario del Banco, y se sujetará a los Plazos y Condiciones Financieras y a las Condiciones Contractuales Especiales del Resumen de Proyecto de la Propuesta de Préstamo.

(Aprobada el ____ de _____ de 2006)

LEG/OPR/RGII/IDBDOCS#751302
DR-L1010