



Informe de Terminación de Proyecto

PCR

Nombre del Proyecto: Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria

País: República Dominicana

***Sector/Subsector: Agricultura y Desarrollo Rural /
Administración de Tierras y Regularización.***

Equipo de Proyecto Original: Nancy Jesurum-Clements, Jefe de Equipo (RE2/EN2); Bélgica Núñez de Espinal (COF/CDR); Maristella Aldana (LEG/OPRE2); Kevin Barthel y Roger Pipe (Consultores) y Cinthya Cordero (RE2/EN2).

Número de Proyecto: DR-L1010

Número de Préstamo: 1799/OC-DR

Fecha del CRG: 4 de noviembre de 2011

Fecha de Aprobación Final del PCR: 28 de noviembre de 2011

PCR Equipo: Álvaro García Negro, Jefe de Equipo (RND/CDR) y Rosicler Alonzo (PDP/CDR).

Versión 1.1 - 25 de Julio 2006



VPC/PDP



Índice

I. INFORMACIÓN BÁSICA	5
II. EL PROYECTO	6
A. CONTEXTO DEL PROYECTO.....	6
B. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	6
i. Objetivo(s) del Desarrollo	7
ii. Componentes	7
C. REVISIÓN DE LA CALIDAD DEL DISEÑO (SI APLICA)	8
III. RESULTADOS	9
A. EFECTOS DIRECTOS.....	9
B. EXTERNALIDADES	13
C. PRODUCTOS	14
D. COSTOS DEL PROYECTO	15
IV. IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO	16
A. ANÁLISIS DE LOS FACTORES CRÍTICOS	16
B. DESEMPEÑO DEL PRESTATARIO/AGENCIA EJECUTORA	17
C. DESEMPEÑO DEL BANCO	18
V. SOSTENIBILIDAD	18
A. ANÁLISIS DE FACTORES CRÍTICOS	18
B. RIESGOS POTENCIALES	19
C. CAPACIDAD INSTITUCIONAL.....	19
VI. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.....	20
A. INFORMACIÓN SOBRE RESULTADOS	20
B. SEGUIMIENTO FUTURO Y EVALUACIÓN EX-POST	20
VII. LECCIONES APRENDIDAS	20

Anexos





Informe de Terminación de Proyecto

PCR

Nombre del Proyecto: Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria

País: República Dominicana

Sector/Subsector: Agricultura y Desarrollo Rural / Administración de Tierras y Regularización.

Equipo de Proyecto Original: Nancy Jesurum-Clements, Jefe de Equipo (RE2/EN2); Bélgica Núñez de Espinal (COF/CDR); Maristella Aldana (LEG/OPRE2); Kevin Barthel y Roger Pipe (Consultores) y Cinthya Cordero (RE2/EN2).

Número de Proyecto: DR-L1010

Número de Préstamo: 1799/OC-DR

Fecha del CRG: 4 de noviembre de 2011

Fecha de Aprobación Final del PCR: 28 de noviembre de 2011

PCR Equipo: Álvaro García Negro, Jefe de Equipo (RND/CDR) y Rosicler Alonzo (PDP/CDR).

Versión 1.1 - 25 de Julio 2006



VPC/PDP



Abreviaturas y Acrónimos	
SIGLA	SIGNIFICADO
AC	Archivo Central
AP	Archivo Permanente
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BDM	Base de Datos Masivas
CA	Constancia Anotada
CI	Comisión Inmobiliaria
CSJI	Comisión de Seguimiento de la Jurisdicción Inmobiliaria
DDU	Documentación Digital de la UEP
DGII	Dirección General de Impuestos Internos
DGCN	Dirección General de Catastro Nacional
DGT	Dirección General Técnica
DNMC	Dirección Nacional de Mensuras Catastrales
DNRT	Dirección Nacional de Registros De Títulos
DRMC	Dirección Regional de Mensuras Catastrales
ENJ	Escuela Nacional de la Judicatura
FGIR	Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados
GS	Gerencia Sistemas
GT	Gerencia Tecnología
GI	Gerencia de Implementaciones
GD	Gestión Documental
JI	Jurisdicción Inmobiliaria
JIDN	Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Nacional
LRI	Ley de Registro Inmobiliario
PAP	Plan de Adquisición de Proyecto
PCJI	Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria
PEP	Plan de Ejecución de Proyecto
PMJT	Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras
POA	Plan Operativo Anual
QA	Quality Assurance
REP	Red de Estaciones Permanentes
RT	Registros de Títulos
SCJ	Suprema Corte de Justicia
SECI	Sistema de Evaluación de la Capacidad Institucional
SIC	Sistema de Información y Control Contable
SICyP	Sistema de Información Cartográfica y Parcelaria
SGT	Secretaria General de Tierras
SIGAR	Sistema de Gestión y Automatización Registral





SIMCIS	Sistema de Mensuras Catastrales, Información y Seguimiento
SIRTIS	Sistema de Inscripción de Registro de Títulos
SIRCEA	Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivo
SISET	Sistema de Seguimiento de Expedientes en los Tribunales de Tierras
SITRI	Sistema de Información de Tierra y Registro Inmobiliario
TJI	Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria
TST	Tribunal Superior de Tierras
TJO	Tribunal de Jurisdicción Original
TI	Departamento de Tecnología Jurisdicción Inmobiliaria
UAJ	Unidad de Análisis Jurídico
UAM	Unidad de Apoyo a Mensuras
UAR	Unidad de Apoyo a Registro
UAS	Unidad de Apoyo Secretarial
UC	Unidad de Consultas
UEAG	Unidad Especial de Apoyo a la Georreferenciación
URD	Unidad de Recepción de Documentos
UEAPC	Unidad Especial de Apoyo a la Presentación de Condominios
UEP	Unidad Ejecutora del Programa





I. Información Básica

DATOS BÁSICOS (MONTO EN US\$)

NO. PROYECTO: DR-L1010

TITULO: Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria

Prestatario: Republica Dominicana
Agencia ejecutora (AE): Suprema Corte de Justicia
– Jurisdicción Inmobiliaria

Fecha aprobación Directorio: Nov-08-2006
Fecha efectividad contrato préstamo: Aug-16-2007

Fecha elegibilidad primer desembolso: Feb-19-2008

Préstamo: 1799/OC-DR
Sector: Agricultura y Desarrollo Rural /
Administración de Tierras y Regularización

Meses en ejecución

* desde aprobación: 55 meses
* desde efectividad del contrato: 46 meses

Períodos de desembolso

Fecha original desembolso final: Aug-16-2010

Fecha actual desembolso final: Jun-16-2011

Extensión acumulativa (meses):
Extensión especial (meses): 10 meses

Monto préstamo(s)

* Monto original: 10.000.000
* Monto actual: 10.000.000
* Pari Passu (si aplica):

Desembolsos

Monto a la fecha: 100 (%)

Costo Total del Proyecto (Estimado Original): 10.080.000

Redireccionamiento

Este proyecto:

- recibió fondos de otro proyecto? []
- Envío fondos a otro proyecto? []
- N/A [x]

De/Para No. Proyecto	Para No. Sub-préstamo	Monto

* Monto actual (ajustado para redireccionamiento)

Reducción de Pobreza (PTI): Si/No

Equidad Social (SEQ): Si/No

Clasificación ambiental: A, B, o C

En estado de "Alerta

Está el proyecto "en alerta" por PAIS: No

De ser afirmativo, favor indicar razones (Clasificaciones OD, PI, y/o
indicadores relevantes de PAIS):

Comentarios de relevancia de la clasificación de alerta de este
proyecto (si aplica):

Resumen de la Clasificación de Desempeño

OD	<input checked="" type="checkbox"/> Muy Probable (MP)	<input type="checkbox"/> Probable (S)	<input type="checkbox"/> Poco Probable (PP)	<input type="checkbox"/> Improbable (MI)
PI	<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (I)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)
SO	<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)





II. El Proyecto

a. Contexto del Proyecto

El derecho registral dominicano, basado en el Sistema Torrens, data del año 1920. Fue introducido por Orden Ejecutiva del Gobierno de Estados Unidos durante su ocupación en el país. Este sistema registral tiene como principio 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).

El Sistema Torrens parte del principio de que el Estado es el propietario originario de todas las tierras, y los particulares deben probar su derecho en un proceso judicial: el saneamiento. Como resultado de este proceso, el tribunal interviniente adjudica la propiedad a quién corresponda y ordena la emisión de un Certificado de Título, que es el documento oficial que acredita la existencia del derecho y quien es su titular; este documento es un título inatacable (principio de autenticidad característico del sistema), y el derecho por él contenido es imprescriptible y goza de la garantía del Estado.

La Ley 1542 de Registro de Tierras de 1947 recoge los principios y criterios del Sistema Torrens y da pie al desarrollo inmobiliario del país. Pero el desarrollo de la tecnología catastral, registral y de procedimientos administrativos para proteger la tenencia y propiedad, requería avanzar con una nueva norma, que incorpore todos los avances tecnológicos y modernice los procedimientos jurídicos que sostiene el derecho de la propiedad.

Se estimaba que un 75% de la superficie del territorio dominicano contaba con registro de la propiedad, incluyendo tanto propiedad pública como privada. El sistema de acreditación de la propiedad inscrita o registrada, 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 eran considerados altos, en comparación a estándares internacionales. Con el paso de los años las nuevas mensuras fueron tomando como referencia las mensuras originales, sucesivamente acumulando errores y generando distorsiones en la base de las mensuras.

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.

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 era jurídica y administrativamente dependiente de la SCJ y tenía competencia exclusiva sobre todo lo relativo al reconocimiento de los derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana. La





Jl estaba 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.

El PMJT, generó de forma positiva los antecedentes necesarios para ampliar el proceso iniciado, el mismo que permitió modernizar los servicios, consolidar un grupo de personal técnico calificado que asistió de forma efectiva y transparente el fortalecimiento y modernización de la Jl.

La Ley 108-05 del 23 de marzo del 2005 consolidó el Registro Inmobiliario y facilitó la incorporación de modernas tecnologías y procedimientos, tales como: la técnica del folio real (por medio del Registro Complementario), el uso del GPS para la ubicación de las parcelas, implementación de sistemas informáticos para el control y organización de archivos, publicidad de la información y manejo de operaciones en los distintos órganos de la Jurisdicción.

En ese sentido y con los resultados del PMJT, se preparó un Programa para mejorar la capacidad técnica e implementar un proceso de control y reducción de Constancias Anotadas de forma objetiva, en el marco de las leyes vigentes y procedimientos técnico – jurídicos creados para este fin.

Paralelamente, se desarrollaron nuevas tecnologías tanto en materia de mediciones como en técnicas registrales, lo que permitió contar con una instancia de apoyo a la Jl, que plantee respuestas eficientes, transparentes y adecuadas al fomento y desarrollo de inversiones, fortaleciendo la seguridad jurídica y la calidad de la administración de justicia del país.

Finalmente, si bien se había avanzado en la gestión tecnológica inmobiliaria y este proceso generó capacidades de servicios y se crearon mecanismos que propiciaron el cobro de tasas por servicios, aun existía un reto: garantizar la sostenibilidad de los programas y planes de mejoramiento llevados a cabo durante el proceso de modernización de la Jl, mediante la ampliación de los servicios y el desarrollo de sistemas que apoyaran la consolidación del mercado inmobiliario de la República Dominicana.

b. Descripción del Proyecto

Objetivo(s) del Desarrollo:

El objetivo del Programa fue consolidar la modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria en forma eficiente, transparente y sostenible, contribuyendo a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.

Componentes:

Las inversiones implementadas por el Programa se organizaron en dos componentes, que por sus características fueron de inversión y de desarrollo de capacidades técnico-jurídicas:

Componente I: Consolidación y Expansión de Sistemas Informáticos y de Gestión (U\$6,9 millones). Con este componente se trabajó en ampliar y extender 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. Para ello, se finalizaría la implantación de los sistemas desarrollados bajo el PMJT en oficinas de registro y tribunales de tierra, aumentando en un 20% la cobertura con respecto al total de operaciones ya procesadas en el país. Asimismo, se incluirían 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 incluían dos sub componentes:





Sub-componente 1: Tecnología (U\$6,6 millones). Con este sub-componente se financiaron consultorías y equipos 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. Asimismo, se debían implementar sistemas específicos como son: i) SIRCEA: se debería ampliar la base de datos e implantar el sistema en ocho oficinas de registro de títulos que no fueron cubiertos por el PMJT: Samaná, Peravia, Barahona, Espaillat, Valverde Mao, María Trinidad Sánchez, San Juan de la Maguana, y en Santiago; ii) SIGAR: se adecuaría el sistema y se completaría 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 incluiría actividades que comprenden la captura de datos para la puesta en operación de la técnica de folio real electrónico; iii) Siset: se adecuaría el sistema y se implantaría en trece tribunales de jurisdicción original y en dos tribunales superiores de tierras del país: San Cristóbal, 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 establecería un sistema integrador que proveería acceso a la información predial de la JI mediante una interfase Web; y v) SICyP: se apoyaría 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.

Sub-componente 2: Sistema de Gestión Financiera del Fondo de Garantía para Inmuebles Registrados (U\$300.000). Este sub-componente pretendía desarrollar los procedimientos y reglamento de administración y de gestión financiera del Fondo y la capacitación para ponerlo en marcha. Se apoyaría la implementación del sistema de gestión del Fondo, cuya administración tendría sede en las oficinas de la JI en Santo Domingo. Se estimó que el Fondo comenzaría a operar a partir del segundo año de ejecución del Programa.

Componente II: Apoyo al Proceso de Control y Reducción de Constancias Anotadas (U\$680.000). El componente II contempló el apoyo a la estrategia y plan de acción de la SCJ para el control sobre las Constancias Anotadas. Con el programa se financiaron consultorías para implementar las acciones y apoyar la preparación institucional de la JI para responder adecuadamente a la demanda que generaría 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 implementaría 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 financiaría: a) el diseño de los procedimientos y el plan de puesta en ejecución del Reglamento de Constancias Anotadas y se establecería los plazos para cada acción; b) se capacitarían específicamente para estas acciones a Jueces, Registradores de Títulos, Agrimensores, Directores, Abogados Ayudantes y Técnicos de las Direcciones de Mensuras y Catastro; c) se previó 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 analizarían alternativas para crear unidades especiales que permitirían agilizar los procesos de aquellos titulares que pretendiesen regularizar su situación; d) se contempló el levantamiento y la geo-referenciación 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 que pretendiesen regularizarse.

c. Revisión de la Calidad del Diseño: N/A

Revisión de la Calidad del Diseño

☐ Muy Satisfactorio (MS) ☐ Plenamente Satisfactorio (PS) ☐ Menos que Satisfactorio (MS) ☐ Insatisfactorio (I)





III. Resultados

a. Efectos Directos:

LOGRO DEL LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO (OD)								
OBJETIVOS	INDICADORES	Efectos Directos Logrados						
FIN	Efectos Directos Planeados							
Consolidar la modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria en forma eficiente, transparente y sostenible, contribuye a garantizar la seguridad jurídica.	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. Línea de Base: 22,000 operaciones hipotecarias anuales a nivel nacional en el 2006.	Las transacciones financieras que son garantizadas por hipotecas, desde el 2006 hasta el 2010 se han incrementado en un 40.95% (31,009 hipotecas). Las mismas se reflejan en el registro de transacciones de la Jurisdicción Inmobiliaria. De esta manera se logró fortalecer las operaciones financieras del país y se prevé que la cantidad de operaciones respaldadas con este instrumento jurídico continúen incrementándose en el futuro.						
Propósito	Indicador	Unidad de Medida	Línea de base (2006)		2008	2009	2010	Fin de Proyecto
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 trámites de expedientes de registro de títulos	Días	60	P A	40 30	20 7	7 7	7 7
	Tiempo promedio de calificación técnica de expedientes de mensura	Días	30	P A	10 5	5 5	5 5	5 5
	Tiempo promedio de trámites de autorización de expedientes de mensura	Días	30	P A	22 15	15 15	15 15	15 15
	Tiempo promedio de calificación técnica de expedientes de condominio	Días	30	P A	22 10	15 10	15 7	15 7
	Calificación promedio nacional de satisfacción (ISS) del usuario en los registros intervenidos en Santo Domingo	Porcentaje	63	P A		80 84		90 89
Ejecución de un Plan de Acción para controlar la expedición de Constancias Anotadas								
Propósito	Indicador	Unidad de Medida	Línea de Base		2008	2009	2010	Fin de Proyecto
Apoyo al Proceso de control y reducción de las Constancias Anotadas	Registros de Transferencias parciales de inmuebles	Porcentaje	100	P A			0 0	0 0
	Operaciones con certificados de títulos que generen constancias anotadas	Porcentaje	100	P A			0 0	0 0



Evaluación de Indicadores

Financiamiento hipotecario con certificado de títulos: El Programa permitió a la República Dominicana modernizar los sistemas de administración de los derechos de la propiedad, asegurando de esta manera una mayor transparencia y seguridad en el mercado inmobiliario. Asimismo, al proveer transparencia y seguridad, el Programa generó un impacto directo en el mercado inmobiliario y en el valor de la propiedad. El Programa contribuyó directamente a que las operaciones financieras que son garantizadas por hipotecas hayan aumentado en 40.95% desde el 2006 hasta el 2010 (de 22,000 hipotecas en el 2006 a 31,009 en el 2010). De esta manera se logró fortalecer las operaciones financieras del país y se prevé que la cantidad de operaciones respaldadas con este instrumento jurídico continúen incrementándose en el futuro. Este dato es muy importante por lo que refleja el uso de bienes inmuebles como respaldo de créditos hipotecarios en el mercado financiero.

Reducción de tiempo de trámites: A través de las inversiones realizadas por el Programa se ha aumentando la productividad, logrando importantes resultados en la reducción de tiempos de trámites. En lo que respecta al proceso de inscripción de trámites de expedientes de registro de títulos se ha logrado reducir en un 95.8% el tiempo promedio de trámite (de 60 a 7 días). De la misma forma, el trámite de autorización de expedientes de mensura ha reducido su tiempo promedio de respuesta en un 98.75% (de 30 a 5 días). En un caso similar, los tiempos promedio de calificación técnica de expedientes de mensura y la calificación técnica de expedientes de condominio han mejorado el tiempo promedio de atención en un 50% (de 30 a 15 días) y en un 76% (de 30 a 7 días) respectivamente. Esto hace que sea indiscutible el efecto económico que ha tenido este Programa, al beneficiar a un mayor número de personas y brindar una mayor credibilidad al trabajo de la Jurisdicción Inmobiliaria, lo cual de acuerdo al informe "Doing Business" del Banco Mundial, representa un indicador clave para el desarrollo de la competitividad del país. En este informe BM para el año 2006, el indicador "días" para el registro de la propiedad era 107, versus 60 en el mismo informe del año 2011. Esto significa una reducción del 56% del tiempo de trámite para registro.

Número de Mensuras catastrales: Las acciones realizadas por el Programa, han derivado en un sostenido incremento en las solicitudes de deslindes recibidas por la Dirección de Registro y Mensura Catastral, que han pasado de un promedio de 565 solicitudes mensuales en 2008 a un promedio 1270 solicitudes mensuales en 2010, equivalente a un crecimiento del 125% y lo cual refleja de forma directa un apego a la Ley y a los procesos de regularización de la propiedad y en especial de las Constancias Anotadas.

Digitalización de títulos: El registro de títulos constituye un paso importante en la otorgación de derechos de propiedad y la digitalización del sistema apoya a la seguridad jurídica. El sistema digital, permite un importante ahorro de tiempo y dinero en la consulta a favor del usuario. A la fecha el Programa ha incrementado la productividad, logrando la automatización del 100% del registro de Títulos, lo cual permite la pre-captura de forma digital de más de 6 millones de actuaciones registrales. Además, este servicio se encuentra disponible de forma directa, desde el libro diario digital nacional, como parte de un servicio de depósito remoto; y fuera de la localidad, ya sea por Internet u otro medio de comunicación electrónica, que permite el flujo digital del 100% de los expedientes y la calificación del expediente de manera completamente automatizada.

Constancias anotadas: Como fruto de las actividades del Programa, en el periodo de ejecución abril 2007 a junio 2010, fueron analizadas 9,937 decisiones de Tribunales de Tierras, las cuales no sobrepasaron las 58 observaciones, significando que menos del 0.6% de las decisiones de los Tribunales fueron observadas por aspectos relativos a expedición de nuevas constancias anotadas.

Evaluación de Impactos

a. Económicos:

- De acuerdo a los datos arriba provistos, se puede afirmar que la rentabilidad de la inversión realizada por el Programa, contribuyó de manera directa en el cambio cualitativo de diversas instancias del Estado Dominicano. El aumento de la recaudación por impuesto a la propiedad está relacionado principalmente con dos variables que son el número de las operaciones inmobiliarias y el valor de los inmuebles. Si bien no es posible cuantificar la contribución del Programa a estas variables, se puede afirmar que el Programa ha contribuido con ambas, tanto agregando valor a las propiedades con títulos, como incentivando las operaciones del mercado inmobiliario. En términos impositivos, acorde a datos del Banco Central, el impuesto a la propiedad por operaciones inmobiliarias para el 2010 duplicó su recaudación respecto al 2006 (US\$2.4 millones en el 2006 vs US\$104.4 millones en el 2010). Este incremento sitúa al Poder Judicial como uno de los tres principales responsables de generar ingresos al fisco, junto con la Dirección General de Impuestos Internos (del Ministerio de Hacienda) y la Dirección General de Aduanas de la República Dominicana. El trabajo ejecutado por el PCJI y la interacción con la JI como parte de la Suprema Corte de Justicia, han permitido brindar mayor seguridad jurídica a la inversión inmobiliaria, favorecer la movilización de capitales, facilitar y ampliar el acceso al crédito, respaldar con garantías hipotecarias los créditos relacionados a bienes raíces, favorecer la titularización de la propiedad en general y promover las inversiones extranjeras que facilitaran el desarrollo del mercado inmobiliario. En este sentido, también se ha logrado contribuir con la inversión extranjera directa (IED) en el país, la cual aumentó un 30% de US\$1.528 millones en el 2006 a mas de US\$2.000 millones en 2009, (la IED en bienes raíces aumentó un 29% de US\$337 millones en el 2006 a US\$436 millones en el 2009), convirtiendo a República Dominicana en el principal receptor de inversiones directas extranjeras del Caribe (37%).
- Costo/Beneficio:** Los beneficios anteriormente mencionados, son difíciles de cuantificar, salvo que tomemos en consideración el valor en incrementos de la inversión privada y el constante crecimiento de inversiones extranjeras. Sin embargo, se pueden evaluar aspectos relacionados con la eficiencia y transparencia del proceso técnico – jurídico y administrativo, donde los resultados están evidenciados de diversas formas, como por ejemplo: 1) en el trabajo y la capacidad de gestión que se plantean en el Programa con respecto al proceso de expedientes en las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, 2) en los Registros de Títulos y en la administración de justicia en materia inmobiliaria, 3) la celeridad y transparencia con que actúan los jueces y 4) el uso de sistemas y procedimientos operativos ágiles y seguros. La inversión de US\$ 10 millones del PCJI ha permitido que el Gobierno Nacional, por medio de la SCJ, canalice otros US\$ 10,266,229 y se logren dentro del periodo de ejecución del Programa ingresos por servicios de US\$ 2,829,194; esto hace que el total invertido para el PCJI sea de US\$ 23,096,423, lo cual demuestra el compromiso del Gobierno con el sector. Si bien no es posible atribuir al Programa el incremento de los ingresos fiscales provenientes del impuesto a la propiedad, se puede establecer una relación positiva entre ambos, la cual supera ampliamente los costos del Programa.





b. Institucionales:

- **Acceso a datos:** El Programa ha logrado dar inicio a un modelo de oficina "sin papeles", donde la información digital de expedientes estará disponible las 24 horas en la Sala de Consultas. Vale destacar, que este sistema de gestión mantiene una integración directa con el Archivo Central, donde se guardan los expedientes físicos, facilitando las labores de las solicitudes de desgloses. El Programa ha conseguido la digitalización de 12.697.089 imágenes de parcelas asentadas en los archivos de la JI, y la capacidad de contar con 24 salas de consultas a nivel nacional que han atendido 408.905 consultas desde las últimas tres gestiones. A esto se suman las mensuras catastrales realizadas desde 2007 con el uso de tecnología GPS habiendo culminado el 100% de los expedientes de mensura. Paralelamente se ha trabajado en la georeferenciación de 169.136 parcelas, que a la fecha son producto del Programa. El efecto multiplicador de la capacidad instalada en la JI se incrementará con la apertura de nuevos servicios, lo cual permitirá que a futuro la presentación y entrega de expedientes será 100% digital y se consolidará una conexión digital entre mensuras catastrales y registro de títulos.
- **Calidad de servicios:** Además de los datos de mejora de respuesta al cliente provistos anteriormente, el trabajo de los Jueces y el uso de la base de datos en línea para emitir fallos o compilar procesos respaldados por una firma digital, ha permitido constituir un servicio reconocido internacionalmente por su calidad y efectividad en la información. La Unidad de Asistencia al Usuario, ubicada en 24 localidades en todo el país, logró atender, 138,286 consultas de clientes en 2009, 158,492 en 2010, y se espera que para el 2011 se supere ampliamente esa cifra, ya que hasta junio de dicho año, se habían atendido 114,137 clientes.
- **Recursos humanos:** Entre 2008 y 2011 el Programa capacitó un total de 6,752 personas pertenecientes a los tribunales (6%), registro de títulos (22%), archivos (18%), mensuras (5%) y otras áreas operativas (49%). Los participantes recibieron 5,789 horas de capacitación en temas relacionados entre otros al Siset, Depósito Remoto para Tecnología JI, SIRCEA, SIGAR (Transferencia de información), Manejo de Equipos de GPS, Monitoreo de equipos tecnológicos, "Derecho Registral aplicado a la ley 108-5", SDR para Tecnología Jurisdicción Inmobiliaria, Motivación de los Recursos, Modelos de Gestión para los Registros de Títulos, Capacitación: Esquema de Testing en SQA, Transferencia de información Compañía ARGENTUM y temas muy específicos sobre el SIRCEA al Banco Nacional de la Vivienda.
- **Seguridad de datos:** La seguridad de datos y el manejo de la información son parte del trabajo realizado por la Dirección de Tecnología, donde se cuenta con una diversidad de sistemas construidos por el Programa para proteger la información. El SIGAR marca una experiencia pionera en el sector público, ya que el Poder Judicial hará uso por primera vez de la firma digital con valor legal, lo cual en materia de documentos públicos firmados digitalmente, constituye un hito en la región. Los Registradores de Títulos efectuarán firmas digitales sobre las informaciones contenidas en las Bases de datos de la Jurisdicción Inmobiliaria, abriendo paso a una nueva era de transacciones electrónicas con carácter probatorio frente a los tribunales. Al margen de las medidas que se han tomado para proteger los datos digitales con sistemas contra terremotos y demás desastres naturales, se tiene un Archivo general que guarda todos los expedientes y títulos de país.

c. Sociales:

- **Población beneficiaria/Satisfacción del usuario:** Se desprende de los logros del Programa que la seguridad jurídica que provee el Estado ha beneficiado a la población en general, tanto en zonas rurales como urbanas, donde la población beneficiaria ahora tendrá mayores oportunidades de ser sujeto de crédito. A través del FOMIN se ha realizado un acuerdo de cooperación entre la Junta Agroempresarial Dominicana (JAD) y el PCJI con el fin de facilitar la titulación de 400 productores agropecuarios de La Vega, Constanza y Jarabacoa, que ahora tendrán mayores posibilidades de acceder a créditos. En cuanto a la satisfacción de usuarios, según los datos de dos encuestas realizadas, el Programa ha conseguido que los indicadores de atención y los servicios de la JI desde 2006 hasta 2011 hayan mejorado en un 42% (del 63% de satisfacción en 2006 al 89% de satisfacción en 2011).

d. Ambientales:

Conservación de recursos naturales: En esta operación no se prevén impactos ambientales negativos, sino todo lo contrario. Al mejorar el acceso a la titulación y ofrecer mayor transparencia, el Programa es un incentivo para que se hagan inversiones a más largo plazo y de esta forma se apoya a que las inversiones tiendan a ser, mas ambientalmente responsables. Esto se suma a las acciones que el PCJI ha consolidado con la firma de convenios, por ejemplo con el Ministerio de Medioambiente y Recursos Naturales (MARENA) para la información digitalizada de las áreas protegidas. Ejemplo de un caso opuesto y extremo es el Amazonas, donde debido a la ausencia de títulos claros de propiedad se llevan a cabo grandes deforestaciones e inmensos daños ambientales. Otro aspecto positivo a destacar es que la digitalización de la información (que incentiva el desuso del papel), constituye en sí misma una práctica que tiende al cuidado y preservación del medio ambiente, al mismo tiempo que impacta de manera positiva en el ahorro de las oficinas públicas.

Conclusión

Finalmente, las inversiones realizadas por el Programa de carácter tecnológico para la adecuación de normas jurídicas, como la Ley 108-05 a favor de la administración del régimen inmobiliario y la modernización de los servicios, permitieron la dotación de infraestructura necesaria, tanto en inmuebles como en capacidad de RRHH y el uso tecnologías, mediante la preparación, adecuación y puesta en marcha de valiosos sistemas. A la fecha, se cuenta con el SIRCEA (Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos), el SIGAR: Sistema de Gestión y Automatización Registral; el Siset: Sistema de Seguimiento de Expedientes de Tierras y el SICYP: Sistema de Información Cartográfica y Parcelaria. Estos sistemas permiten proporcionar una de las principales fortalezas -- como es el derecho propietario -- de los procesos de integración económica y social para que el registro público de la propiedad se constituya en la principal herramienta que brinda seguridad jurídica a la economía inmobiliaria del país.

Reformulación.

[X] N/A

Reajuste ISDP: indicar si y cuándo el ISDP fue reajustado, y explicar cambios que resultaron de este ejercicio.

[X] N/A

Resumen del(os) Objetivo(s) de Desarrollo Clasificación (OD):

[X] Muy Probable (MP)

[] Probable (S)

[] Poco Probable (PP)

[] Improbable (MI)



VPC/PDP

PCR April 2006



Justifique brevemente la clasificación basada en el grado de cumplimiento de las metas planeadas, explicando las diferencias entre los efectos directos planeados y los logrados, así como otros factores relevantes. Indicar referencias sobre la evidencia que respalda dichos resultados.

Las metas trazadas a inicios del Programa se lograron efectivizar con creces por los dos componentes. En este sentido el Componente I referente a la consolidación y expansión de sistemas informáticos y de gestión mediante sus sub-componentes de i) tecnología e infraestructura y ii) sostenibilidad de la JI, han permitido que el trabajo sea asimilado de forma muy positiva por el mercado inmobiliario. El ser reconocido en diversas actuaciones por medio de los Notarios y Agrimensores como beneficiarios o demandantes activos de todo proceso, hace que se tenga a cabalidad un efecto planificado de resultados. La promulgación de la Ley 108-05 trajo consigo una serie de acciones técnico-jurídicas que han permitido resolver la situación legal de una gran parte de la superficie del país, en lo que corresponde a propiedades con procesos y trámites legales relacionados con las Constancias Anotadas. Por otra parte, el trabajo del Componente 2 sobre control y reducción de Constancias Anotadas ha sido muy efectivo al evitar que se siga con esta práctica en todo el país. Asimismo, podemos resaltar la desconcentración jurisdiccional de la JI complementada con el trabajo realizado por los Tribunales de Jurisdicción Original y de los Tribunales Superiores. Finalmente, es importante resaltar que el trabajo ejecutado ha cumplido todas las metas planteadas desde los comienzos del proyecto. Han quedado pendientes por razones ajenas al Programa, la implementación del SITRI (sistema integrado de información de tierras y registro inmobiliario), y concretar lo iniciado con el Estudio de Viabilidad de un Fondo de Garantías para inmuebles. Asimismo, la JI plantea la complementación de los sistemas en el resto de las oficinas del país como parte de su Estrategia 2012-2014.

Estrategia de País:

El Proyecto ha contribuido a la Estrategia de País 2004-2008, cuyo objetivo central es la reducción de la pobreza, mediante el trabajo realizado para fortalecer los mecanismos que permitan: la reducción de las barreras a la inversión privada, el aumento en la eficiencia y transparencia de la gestión pública y el aumento en 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 apoyó 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.

La operación se concibió 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 estuvieron asociadas a requisitos de reordenamiento que permitieron a la JI operar en el nuevo marco legal con los nuevos modelos de gestión y consolidar su carácter de autoridad jurisdiccional, administrativamente independiente.

Finalmente, cabe mencionar que si bien el Programa se ha relacionado con el pilar de la *competitividad*, los efectos del trabajo producido van más allá de una mejora en la eficiencia y transparencia de la gestión pública, la reducción de las barreras a la inversión privada y el crecimiento sostenible. La aplicación del Programa ha logrado fortalecer la estructura de la JI, como así también ha generado capacidad de servicio e interacción con otras instancias del sector público y privado; de esta manera, se promueve el desarrollo económico del país a nivel local, a través del incentivo a inversiones comerciales y productivas relacionadas a los bienes inmuebles, el turismo y el desarrollo agropecuario.



b. Externalidades

El primer efecto multiplicador que se obtiene con este Programa, es la aplicación de la Ley 108-05 que complementada con su reglamento, ha permitido la modernización del sistema de los derechos de propiedad de la República Dominicana. Por otro lado, los recursos generados por el Programa mediante los servicios y tasas, han generado un importante apalancamiento de U\$2,8 millones.

Se ha logrado que empresas relacionadas a los bienes inmuebles apropien en sus servicios una serie de elementos que les da mayor credibilidad y transparencia. La socialización del trabajo realizado hace que los ciudadanos comunes e inversionistas puedan acceder a información por medio de instituciones privadas como parte de sus servicios. Y se ha consolidado una serie de acuerdos de trabajo que permitirá a la JI crear espacios de trabajo concretos de servicios especializados y por ende generar recursos de los mismos.

Paralelamente y como ya se ha mencionado, el trabajo desarrollado por la Jurisdicción Inmobiliaria y los efectos económicos que consolidan la seguridad jurídica en el mercado de los bienes inmuebles, hace que la SCJ se convierta en la tercera fuente de ingresos del Estado Dominicano.

Finalmente, otro logro del Programa es un sistema público consolidado. Esto fue posible gracias a la dinámica que ha tomado el proceso y en especial los servicios prestados a los propietarios mediante el uso de oficinas especializadas, (nacionales, departamentales o municipales), por medio de los registros, tribunales u oficinas específicas en diversas zonas de República Dominicana. Por ende, el mayor capital con el que cuenta la Jurisdicción Inmobiliaria es la infraestructura técnica de servicios, donde el equipamiento y demás accesorios hacen que el marco legal y los servicios prestados tengan un alto grado de aceptación.



c. Productos

PROGRESO EN LA IMPLEMENTACION (PI)																	
Componentes (Productos)	Indicadores Claves del Producto																
Componente 1:	Productos Planeados																
	Descripción	Unidad de Medida	Planeado		Fin del Proyecto												
Consolidación y Expansión de Sistemas Informáticos y de Gestión	Componente 1																
Costo total Componente 1: US\$ 8,773,018.60	SIRCEA: Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos instalado y operando.	Oficinas de Registro de Títulos	8	15	SIRCEA: Se implementaron casi el doble de Oficinas de Registro que originalmente planeado. SIGAR: Se demoró la implementación de 2 Oficinas de Registro debido al movimiento de personal de la SCJ que implicaba la nueva estructura. SISSET: Se retrasó la implementación del sistema en un tribunal debido a demoras en la adecuación física de ese establecimiento. Se destaca que todos los tribunales fueron readecuados con recursos de la SCJ. SITRI: No se llegó a desarrollar el sistema porque la oferta recibida no se adecuaba a los recursos disponibles en el Programa. SICYP: El sistema se implementó satisfactoriamente.												
Contrapartida: 0	SIGAR: Sistema de Gestión y automatización. Registro instalado y operando.	Oficinas de Registro de Títulos	9	7													
BID: US\$ 8,773,018.60	SISSET: Sistema de Seguimiento de Expedientes de Tierras implantado y operando	Tribunal	10	9													
Desembolso BID %:100	SITRI: Sistema integrado de información de tierras y registros inmobiliario implementado y operando a nivel nacional	Sistema	1	0													
Clasificación: MS	SICYP: Sistema de Información Cartográfica y Parcelaria implementado	Sistema	1	1													
Explique brevemente diferencias entre los productos planeados y actuales (sin aplica). [N/A]																	
Reestructuración. Indique si este componente del proyecto ha sido reestructurado (fecha aprobación Gerente)(si aplica). Describir brevemente las consecuencias de estos cambios. [N/A]																	
<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS) <input type="checkbox"/> Satisfactorio (S) <input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS) <input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)																	
2. Componente 2: Apoyo al proceso de control y reducción de Constancias Anotadas Costo total Componente 2: 244,247.66 Contrapartida: US\$ 244.287,66 BID: US\$ 244.287,66 Desembolso BID %: 100 Clasificación: MS,	Productos Planeados <table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Unidad de Medida</th> <th>Planeado</th> <th>Fin del Proyecto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Componente 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Reglamento de Constancias Anotadas Aprobado por la SCJ</td> <td>Reglamento</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>				Descripción	Unidad de Medida	Planeado	Fin del Proyecto	Componente 2				Reglamento de Constancias Anotadas Aprobado por la SCJ	Reglamento	1	1	Fin de Proyecto Al 2011 se cuenta con la reglamentación y conocimiento de tribunales de tierras para no realizar Constancias Anotadas y emitir Certificados en el marco de lo estipulado en la Ley de Registro Inmobiliario. Asimismo con el Componente 2 se financiaron capacitaciones a jueces, registradores y agrimensores entre otros; y se llevaron a cabo consultorías de apoyo a la i) Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, ii) diseño de estrategia de servicios al usuario, y iii) definición y supervisión de la georreferenciación entre otras.
Descripción	Unidad de Medida	Planeado	Fin del Proyecto														
Componente 2																	
Reglamento de Constancias Anotadas Aprobado por la SCJ	Reglamento	1	1														
Explique brevemente diferencias entre los productos planeados y actuales (si aplica). [N/A]																	
Reestructuración. Indique si este componente del proyecto ha sido reestructurado (fecha aprobación por el Gerente). Describir brevemente las consecuencias de estos cambios. [N/A]																	
Resumen del Progreso en la Implementación Clasificación (PI):																	
<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS) <input type="checkbox"/> Satisfactorio (S) <input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (I) <input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)																	





d. Costos del Proyecto

Costo Total del Proyecto – Planeado y Actual (US\$000)			
Detalle	Presupuesto Original	Presupuesto Ejecutado	Variación
	BID		
Componente 1. Consolidación y Expansión sistemas informáticos y de gestión	6,970,000.00	8,850,240.68	26.98%
Sub-componente 1: Tecnología	6,670,000.00	8,577,777.03	28.60%
Sub-componente 2: Sistema de Gestión Financiera del Fondo de Garantías para Inmuebles Registrados	300,000.00	272,463.65	-9.18%
Componente 2. Control y reducción Constancias Anotadas	680,000.00	244,121.21	-64.10%
Sub-componente único	680,000.00	244,121.21	-64.10%
Administración y Supervisión	1,140,000.00	905,638.11	-20.56%
Administración del Programa	1,000,000.00	823,439.73	-17.66%
Monitoreo y Evaluación	40,000.00	36,900.87	-7.75%
Auditoría	100,000.00	45,297.51	-54.70%
Costos Financieros	510,000.00	-	-100.00%
Imprevistos	700,000.00	-	-100.00%
Total	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00%

Explique brevemente diferencias:

- En la ejecución presupuestaria del Programa se ajustó el monto de los Costos Financieros, ya que los Intereses (U\$510,000) y la Comisión de Crédito (U\$80,000) fueron absorbidos por el Ministerio de Hacienda. Estos recursos remanentes fueron reasignados al Componente 1, específicamente en Tecnología.
- Dentro del Sub-componente 1 de Tecnología, no se lograron llevar a cabo todas las actividades planeadas para el SITRI, ya que la propuesta recibida (US\$1.4 millones) para su desarrollo quedaba fuera del alcance del presupuesto del Programa. Asimismo se evidenció una subestimación de los costos de algunas de las tecnologías de este sub-componente, lo cual llevó a que la asignación presupuestaria se incrementara en un 28%.
- El presupuesto demandado para el Programa ha sido ejecutado a cabalidad. Cabe destacar que si bien el Programa tuvo una extensión de 10 meses al plazo de último desembolso, sus costos de Administración y Supervisión no se vieron afectados. Además se destaca el compromiso de la SCJ al asumir parte de los costos mencionados.



IV. Implementación del Proyecto

a. Análisis de los factores críticos

Factores Críticos Positivos:

1. La preparación y puesta en marcha del Programa (PCJI) permitió a la JI conocer sus necesidades para mejorar el servicio y ampliar su estructura interna. El empoderamiento y compromiso del Magistrado Presidente de la SCJ posibilitó que el programa obtuviera los recursos presupuestarios necesarios para asegurar la implementación de los sistemas y por ende el acompañamiento a la ejecución del proyecto.
2. El fortalecimiento institucional llevado a cabo mediante el PMJT (1079/OC-DR) contribuyó a que el PCJI no viera perjudicado por la eliminación de la firma gerenciadora y que lograra una ejecución eficiente del programa.
3. El Programa trabajó de forma directa con todos los actores involucrados en el proceso (jueces, registradores, agrimensores y público en general), para mejorar los servicios y ofrecer mayores ventajas al cliente, que van desde la viabilidad del registro, hasta el tiempo de atención y el bajo costo. A esto se suma la disminución de requisitos y formalidades previas al inicio de un proceso.
4. La participación de profesionales técnicos en su campo de trabajo marcó la diferencia en todas las áreas de servicios y permitió consolidar un equipo comprometido con el Programa.
5. La eliminación de la firma gerenciadora no afectó la buena asimilación de las tecnologías de registro por parte de las instituciones receptoras. Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, las oficinas Registro y los Juzgados de Tierra se capacitaron y accedieron a herramientas creadas por el Programa para atender sus funciones de forma eficiente y coordinada con las oficinas de la JI.

Factores Críticos Negativos:

1. El Programa se vio retrasado en un comienzo debido a inconvenientes en los procesos de adquisiciones. Estos retrasos se debieron a que al inicio del Programa, los procesos de compras y licitaciones eran sometidos al Comité de Licitaciones de la SCJ, el cual desconocía las normas y procesos del Banco y no priorizaba su atención. Estos inconvenientes fueron resueltos cuando la JI creó su propio comité de compras e incluyó entre sus miembros a dos representantes de la SCJ. Además, en sus inicios el Programa tampoco contaba con un especialista en adquisiciones y carecía de la capacidad para preparar pliegos y concursos. Aunque estos contratiempos fueron subsanados, se evidenció la necesidad de haber contado desde el inicio con el apoyo a tiempo completo de un experto en esta área.
2. El SITRI fue ideado como un sistema portal e integrador de las informaciones de la JI, tanto interno como externo. Se planificó el abordaje mediante un diseño y luego un concurso para el desarrollo e implementación. El concurso del SITRI solo fue respondido por una empresa, la cual presentó una oferta técnicamente coherente, pero presupuestariamente fuera del alcance del Programa. Por lo que en materia del portal de integración de servicios de los diferentes sistemas operacionales, el proyecto se tornó hacia el aprovechamiento de un portal piloto. Este piloto se realizó con el objetivo de allanar las aceptaciones por parte de los órganos decisorios en lo que se refiere a motivos de diseño y conceptos a ser publicados. En este sentido se llevaron a cabo actividades que estaban referidas a las mejoras en la





seguridad de la red y las comunicaciones para poder hospedar servicios de publicación sin poner en peligro las operaciones digitales de la institución. Se llevaron a cabo adquisiciones de equipos de almacenamiento, comunicación y respaldo de alta capacidad, así como la adquisición de un sistema de monitoreo de la red y de sus equipos, un requisito importante en materia de poder publicar servicios de manera confiable. De las actividades previstas para el SITRI se logró llevar a cabo la “Auditoría, Diseño y Supervisión de Seguridad de Sistemas”, de la cual se obtuvo el modelo de seguridad lógica y física y la primera auditoría de seguridad según la normativa ISO27001. Estos productos sentaron las bases para el fortalecimiento y aseguramiento de la plataforma tecnológica que sustenta las operaciones de la JI con los sistemas: SIGAR, Siset, SICyP y SIRCEA. Además se ha logrado: i) la implementación del portal www.ji.gov.do, ii) la publicación en la web de la consulta de estado de expedientes para los 3 órganos de la JI, iii) la validación de productos de Registro de Títulos del SIGAR, y iv) la publicación de consultas SIRCEA por canales seguros para usuarios externos. En conclusión, si bien no ha podido implementar en su totalidad el SITRI, si se han realizado una serie de actividades pertinentes a dejar las bases sentadas para su futuro desarrollo e implementación

3. El Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados establece que poseedores de títulos o aquellos que se adjudiquen un terreno por el proceso de saneamiento deberán pagar 0.5% del valor de la propiedad conforme a un avalúo normado por la Ley 108-05. A efectos de implementar el Fondo se desarrolló una consultoría, la cual resalta que: *“En el país existen 451,667 Constancias Anotadas en parcelas complejas distribuidas entre 17 Registros de Títulos a nivel nacional. De los cuales, 10 Registros de Títulos concentran el 51% de la superficie del país y a su vez poseen el 90.5% de parcelas complejas. El 89% del total de litis sobre derechos registrados a nivel nacional, se concentra en el área de competencia de los 10 Registros de Títulos de mayor volumen de parcelas complejas, las cuales representan el 90% de las operaciones registrales de Republica Dominicana”*¹. Por ello, se sugiere que en las condiciones actuales, por las características del sistema inmobiliario y por las posibles demandas de recursos, el Fondo debería ser constituido desde el punto de vista financiero sin contradicciones técnicas o jurídicas y que se ponga en vigencia cuando se tenga un mayor control del riesgo sobre las parcelas complejas e información catastral más eficiente. Para ello, se debería constituir un Fondo, donde tendría que pagar todo tipo de usuario independientemente del monto de su operación a solicitud de parte como un servicio opcional sin subsidios y orientado a la educación inmobiliaria de los usuarios y a la sostenibilidad de la Jurisdicción Inmobiliaria.
4. Si bien en el marco del Programa se han realizado una serie de actividades de socialización y capacitación, es importante dar continuidad a estas iniciativas, para que este proceso de modernización y uso de tecnología involucre a todos los miembros de la Jurisdicción Inmobiliaria y la brecha generacional que genera la tecnología disminuya con el pasar de los años.

b. Desempeño del Prestatario/Agencia Ejecutora

Clasificación del Desempeño del Prestatario/Agencia Ejecutora

<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)
------------------------------------------------------------	--------------------------------------------	--------------------------------------------------	---------------------------------------------------

La clasificación “muy satisfactoria” dada por el Banco a la agencia ejecutora, se otorgó en base a las siguientes razones:

¹ Datos de la SCJ año 2009





1. El PCJI mejoró progresivamente su desempeño en el curso de la ejecución y logró consolidar los resultados del Programa en los niveles propuestos.
2. La tramitación en tiempo y forma de los informes de seguimiento y evaluación del proyecto.
3. Las auditorías realizadas por las firmas seleccionadas validaron el correcto uso de los fondos y hubo transparencia en los procesos de gestión utilizados para la administración del Programa.

c. Desempeño del Banco

Clasificación del Desempeño del Banco

<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)
------------------------------------------------------------	--------------------------------------------	--------------------------------------------------	---------------------------------------------------

La Entidad Ejecutora expresó su conformidad con el seguimiento recibido por parte del Banco y su personal, destacando los siguientes puntos:

1. Un alto nivel de involucramiento del equipo técnico, que sirvió como apoyo y guía al equipo ejecutor a lo largo del proyecto. Una comunicación ágil, clara y positiva, lo que se refleja en los excelentes resultados obtenidos.
2. La visión del BID fue clave para que las modificaciones que se debieron hacer sobre la marcha se aplicaran con presteza.

V. Sostenibilidad

a. Análisis de Factores Críticos:

Se destacan ciertos elementos que son la base de cualquier proceso de crecimiento, como por ejemplo: la existencia de un marco jurídico adecuado, el contar con el soporte técnico y jurídico y el apoyo político por parte de la SCJ; esto hace que las perspectivas sean positivas. El trabajo realizado en la determinación de los servicios y la política transparente de costos, son los factores principales para sostener un proceso de constante crecimiento y de amplio futuro en el país.

Por otro lado, los siguientes factores constituyen un aporte a la sostenibilidad y trabajo futuro: i) la regularización física y legal de los predios urbanos y rurales no regularizados por diferentes problemas (no habidos, litigios, con constancias anotadas, etc.), ii) estrategia para intervención, actualización y mantenimiento del registro a través de las instancias correspondientes, iii) la venta de información cartográfica, de planos, asistencia técnica, etc. para aumentar los ingresos propios, iv) el aporte a la determinación de los Impactos Socio-Económicos y Ambientales con la generación de acuerdos interinstitucionales, v) la implementación constante de tecnología moderna para brindar un servicio eficiente y a bajo costo, entre otros servicios como el Internet por medio del WIKI y otros sitios que la Jurisdicción Inmobiliaria implementen a futuro son la base de actividades que se deben contemplar como parte del crecimiento y desarrollo institucional y vi) la capacidad de generar recursos por el cobro de servicios (el Programa generó recursos por US\$2.8 millones) y el compromiso incondicional de la SCJ (canalizando de su presupuesto más de US\$10 millones) para actividades complementarias del Programa.

A lo expuesto anteriormente, se suma un plan estratégico 2012 – 2014 basado en la generación de servicios en torno a los usuarios con una misión institucional que garantice la seguridad jurídica de los derechos inmobiliarios y sostenga la prestación de un servicio eficiente y seguro, para preservar el clima de confianza, la paz social y el desarrollo económico de la nación. Por otro lado, se plantea una visión construida de la madurez y desarrollo de la propia institución, concentrándose en *“un modelo de eficiencia, garante de la seguridad jurídica inmobiliaria, comprometida con la*





transparencia y un servicio de calidad, para satisfacer las necesidades de los usuarios” acorde a lo expuesto por las propias autoridades y refrendado públicamente en el evento de cierre del Programa.

Si bien se encuentra pendiente la consolidación de un Fondo que garantice la sostenibilidad del trabajo ejecutado a la fecha, es más importante primero, lograr consensos al interior de las fuerzas políticas, económicas y jurídicas. De esta manera, el trabajo que se tiene proyectado en base a los resultados obtenidos, podría tener el mismo respaldo y continuidad, como parte de las políticas públicas asumidas hasta la fecha por la República Dominicana.

b. Riesgos Potenciales

Desde toda perspectiva los riesgos son mínimos en torno a la discontinuidad de los servicios ofertados por la JI. Al mismo tiempo, las instituciones involucradas en este proceso deben ser responsables no solo del Registro de la Propiedad, sino del mantenimiento del mismo, mediante políticas de actualización y servicios presentes, como parte de una estrategia de crecimiento sostenible y acorde a la demanda de la sociedad.

La Jurisdicción Inmobiliaria se constituye en el mecanismo más sólido que tiene el Poder Judicial (SCJ), y por ende el Estado, para generar recursos como efecto directo de los servicios que presta. Asimismo, por el rol que asume como parte del Estado, contribuye a fortalecer la seguridad jurídica para los inversores, promoviendo un mercado inmobiliario que atrae inversiones directas internas y externas. De esta manera, se constituye en la tercera instancia del Estado (detrás de Hacienda y Aduana) en generar recursos para el erario Nacional.

En cuanto al Fondo de Garantías, para su concreción se requiere de un tratamiento legal y económico adecuado, debido a las características actuales del mercado y la complejidad de los servicios prestados.

Es de vital importancia que se mantenga el apoyo (institucional y no político/partidario) que desde un principio han brindado al Programa, la Jurisdicción Inmobiliaria y la Suprema Corte de Justicia; éstas, constituyen la principal estructura técnico-jurídica de defensa y proyección del derecho propietario. Con la aplicación del PCJI, dicha estructura logró consolidar una institución técnica y de servicio comprometida con el usuario final y por lo tanto, con la sociedad en su conjunto.

c. Capacidad Institucional

El Programa ha duplicado los recursos destinados al proceso de fortalecimiento institucional y técnico de la JI, lo que permite contar con una institución capaz de continuar con el trabajo ya realizado. Sin embargo es importante resaltar algunos aspectos positivos de carácter institucional:

- La JI cuenta con diversas unidades operativas: la Dirección Nacional de Registro y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, y los Registros y Juzgados distritales; estos contribuyen a mantener el trabajo realizado, generando recursos para su mantenimiento.
- El equipamiento adquirido permitirá contar con la capacidad tecnológica suficiente para atender la demanda, ofreciendo información de manera transparente, efectiva y de calidad, lo que produjo una mejora significativa en el servicio al cliente.
- el PCJI cuenta con recursos humanos capacitados para realizar los trabajos y coadyuvar al interior de la JI con el fortalecimiento institucional de las instancias internas e instituciones involucradas.

Finalmente, la capacidad institucional, entendida como capacidad administrativa y de gestión de un país, es parte de una constante construcción, que se la realiza por medio de éxitos puntuales que se





tienen en el proceso de crecimiento y vida institucional. En este sentido podemos decir que la aplicación del Programa, constituye un paso de vital importancia que asume la República Dominicana desde el Poder Judicial para aportar al crecimiento y desarrollo socio-económico del país.

Clasificación de Sostenibilidad (SO)			
<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

VI. Evaluación y Seguimiento

a. Información sobre Resultados

Para la realización del informe de cierre, se accedió a información y datos específicos del Programa, a saber: i) la Propuesta de Préstamo, el Contrato de Préstamo, el Informe Inicial, el Plan de Ejecución de Proyecto y los Planes Operativos Anuales; ii) El Informe de Evaluación de Medio Término, el Informe de Evaluación Final y los informes de consultorías seleccionadas; iii) La información generada por el SIGAR, Siset y SIRCEA, que son sistemas adecuados de seguimiento e información de primera mano. Asimismo, los datos emitidos por el registro, las mesas de atención al usuario y otra información de carácter financiera del Programa.

b. Seguimiento Futuro y Evaluación Ex-Post

El Programa contrató la realización de una evaluación intermedia y una evaluación final a cargo de consultores externos independientes, las cuales aportaron diferentes insumos para el informe de cierre del proyecto. Al efectuar estas evaluaciones el PCJI, ha logrado articular un seguimiento de los indicadores del Programa, ha permitido conocer la información generada por indicadores específicos de proceso y resultados, así como de aquellos que están relacionados a la dinámica del mercado de tierras y de la inversión. A nivel fiduciario, los informes de la auditoría contratada por el Programa solamente reafirmaron una excelente disciplina contable-financiera.

VII. Lecciones Aprendidas

La ejecución del PCJI ofrece una serie de lecciones aprendidas que pueden servir de base para el diseño de futuras operaciones de apoyo al sector en la República Dominicana. A continuación se destacan algunas de las lecciones recomendables para programas de titulación y catastro:

- Capacidad de Recursos Humanos: se ha ejecutado un proceso de contratación de la persona responsable de la Administración General de la JI; de la misma forma, es de suma importancia mantener y contar con el personal especializado que sea necesario, para que lleve adelante las tareas con la misma eficiencia y capacidad asumidas hasta ahora, por parte del PCJI.
- Divulgación y Comunicación: con el fin de hacer públicos todos los logros obtenidos, el Programa debería haber contado con una estrategia de divulgación y promoción de sus resultados, tanto a nivel interno como externo. Esta estrategia hubiera permitido que el Programa pueda exponer su alcance así como sus beneficios, lo cual hubiera permitido que sea aceptado internamente de manera más rápida y externamente le hubiera brindado un volumen de clientes aun mayor.





- Compras y Contrataciones: las dificultades que tuvieron lugar a inicios del Programa en los procesos de adquisiciones, demostraron la necesidad de contar con un experto en esta área desde el principio.
- Seguimiento y Evaluación: este proyecto se inició con una Línea de Base definida, lo cual ha permitido establecer diferentes mediciones de desempeño a lo largo de su ejecución, tanto es su Evaluación Intermedia, Evaluación Final, como en los reportes de PMR.
- Capacitación y Actualización Técnica: es recomendable incorporar en el diseño de proyectos similares un componente de capacitación o actualización de todos los actores, a efectos de promover la apropiación del proyecto desde un inicio, acelerando así el cambio tecnológico. Este cambio viene a menudo acompañado por un proceso de resistencia hacia el mismo, con lo cual, no solo es necesaria la capacitación del personal, sino también que éste reconozca la importancia, la utilidad y los beneficios que trae consigo la innovación. De esta manera, las personas inmersas en el proceso, podrán ir apropiándose de él.

Recomendaciones:

- La aplicación de la norma técnico legal permitió resolver la problemática de la generación de nuevas Constancias Anotadas. Aun así, es necesario continuar el apoyo a los recursos humanos, tecnológicos y económicos necesarios para avanzar hacia una depuración total de las mismas.
- Los procedimientos registrales han demostrado cumplir con los objetivos para los cuales fueron creados; por lo tanto, se los debe mantener y perfeccionar como parte de un proceso constante de trabajo. Entre ellos se pueden mencionar los pagos de registro, las certificaciones y demás servicios ofertados desde la WEB o de forma particular por las instancias correspondientes.
- Se debe esperar la misma participación de la JI en la ejecución de futuros proyectos a fin de mantener la calidad del trabajo en la titulación. Asimismo, sería recomendable proponer procesos registrales adicionales, especialmente para ejecutar una regularización masiva del área rural donde se comprometan otras instancias del Estado.
- El Catastro Nacional en la actualidad se encuentra trabajando en un plan estratégico que tiene como objetivo disponer de un inventario actualizado de bienes inmuebles en todo el territorio nacional. Éste servirá de base de apoyo a las instituciones públicas en sus planes tendientes a impulsar el avance de la República Dominicana. Por lo tanto, es de vital importancia que la Jurisdicción Inmobiliaria no esté al margen de esta iniciativa, para poder contar así, con un Catastro integrado al Registro y adecuado a las necesidades de los municipios y de otras instancias publico-privadas.
- Finalmente, se recomienda como medida institucional el mantenimiento en archivos de la información generada por los procesos registrales, para futuros posibles procesos de regularización, digitalización y servicios, que redundan en ingresos para el Estado.





Anexos:

1. [Taller de cierre – lista de participantes](#)
2. [Evaluación del Prestatario](#)
3. [Informe de Evaluación Intermedia](#)
4. [Informe de Evaluación Final](#)
5. [Presentación – taller de cierre](#)
6. [Ultimo Informe de PMR](#)
7. [Estudio de Satisfacción del Usuario](#)
8. [Informe Final de Capacitaciones](#)
9. [Estudio de Factibilidad del Fondo de Garantía de Inmuebles](#)

