# REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA

## RESOLUCIÓN No. 805-002-2023

**ACUÉRDASE APROBAR EL REGLAMENTO DE OPERACIONES REGISTRALES DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA, CONTENIDO EN LA RESOLUCIÓN No. 805-002-2023 DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 2023, APROBADO POR EL CONSEJO DIRECTIVO DEL RIC, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA, SEGÚN PUNTO CUARTO DEL ACTA No. 805-2023, DE ESA MISMA FECHA.**

**EL CONSEJO DIRECTIVO DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA**

**CONSIDERANDO:**

Que el Registro de Información Catastral de Guatemala es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto la organización y la estructura de las operaciones registrales, el contenido de las inscripciones y toda la operación registral que le corresponda, en su función de registro público.

**CONSIDERANDO:**

Que el Registro de Información Catastral de Guatemala es el órgano responsable de administrar la información gráfica y descriptiva de los predios catastrados, por lo que resulta necesario establecer normas y procedimientos para la inscripción de los predios catastrados en el Registro Público.

**CONSIDERANDO:**

Que con la información obtenida del proceso catastral, se integrará la base de datos del Registro de Información Catastral de Guatemala, la cual es de naturaleza pública.

**CONSIDERANDO:**

Que una de las funciones del Registro de Información Catastral de Guatemala es registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.

**POR TANTO:**

Con base en lo considerado y en lo que para el efecto preceptúa el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral, en sus Artículos 1, 2, 3 literales a) y c), 4, 8, 9, 13 literal g), 14, 15, 16 literales a), b) y e), 46, 47, 48 y 52. Resuelve: Aprobar el siguiente:

**REGLAMENTO DE OPERACIONES REGISTRALES DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA**

### TÍTULO I
### DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I
### OBJETO, FUNCIÓN Y PRINCIPIOS

**Artículo 1. Objeto**. El presente reglamento tiene por objeto regular las operaciones del Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, en su función de registro público, así como definir el procedimiento para la inscripción y administración de la información gráfica y descriptiva de los predios declarados catastrados en el territorio nacional y de los creados a partir de éstos, de conformidad con la Ley del Registro de Información Catastral.

**Artículo 2. Función.** En su calidad de Registro Público, el RIC debe: inscribir, administrar, mantener, conservar y certificar la información gráfica y descriptiva de los predios declarados catastrados del territorio nacional y los creados a partir de éstos. Para fines del presente reglamento se entenderá por información gráfica: la figura del predio expresada en un medio digital o impreso que equivale a un polígono. Por información descriptiva: toda la información alfanumérica del predio.

**Artículo 3. Principios:** En su calidad de Registro Público, el RIC fundamenta sus operaciones registrales en los principios siguientes: certeza y seguridad jurídica, legalidad, tracto sucesivo, publicidad, especialidad, rogación, prioridad y otros inherentes a la actividad registral.

### CAPÍTULO II
### DE LAS OPERACIONES REGISTRALES

**Artículo 4. De las operaciones registrales del RIC.** Son operaciones registrales del RIC, las siguientes:

a) La primera inscripción de predio catastrado y las sub siguientes inscripciones derivadas por la modificación de la información gráfica o descriptiva de los predios;
b) Las inscripciones por desmembración;
c) La cancelación de inscripciones;
d) Las anotaciones relacionadas con las inscripciones; y,
e) Las cancelaciones de las anotaciones.

Todas las operaciones serán electrónicas y deberán asentarse en orden cronológico.

**Artículo 5. Presentación electrónica de las operaciones.** Las operaciones registrales de cada predio serán asentadas en un libro electrónico en la base de datos del RIC. Dicho libro estará organizado en las secciones siguientes:

a) Inscripciones de Dominio: En la sección de Inscripciones de Dominio se asentará la información descriptiva de los predios y las subsiguientes inscripciones que en ellas se realicen, de conformidad con lo que establece el presente reglamento;

b) Inscripciones por Desmembración: En la sección de Inscripciones por Desmembración se asentará en orden cronológico las desmembraciones que se operen en el predio inicialmente inscrito, el área desmembrada en cada operación y el código de clasificación catastral del predio formado por la desmembración originada por un plano aprobado por el RIC;

c) Cancelación de Inscripciones: En la sección de Cancelación de Inscripciones se asentará las operaciones de cancelación de predio o de desmembraciones;

d) Anotaciones: En la sección de Anotaciones se asentará las operaciones ordenadas por un órgano jurisdiccional competente y cualquiera otra que se estime pertinente; y,

e) Cancelación de Anotaciones: En la sección de Cancelación de Anotaciones se asentará las operaciones ordenadas por un órgano jurisdiccional competente y cualquiera otra que se estime pertinente.

**Artículo 6. Modificaciones a la información inscrita.** Inscrito el predio en el Registro Público del RIC, la base de datos de información gráfica y descriptiva solamente podrá ser modificada por las operaciones de mantenimiento catastral o por disposiciones legales aplicables.

**Artículo 7. Indexación de la información de las operaciones registrales.** La plataforma tecnológica para las operaciones registrales permite la organización de la información registrada, en índices por categorías de predios o capas temáticas que son de utilidad para el cumplimiento de las funciones del RIC.

**Artículo 8. De las operaciones registrales.** Todas las operaciones registrales serán asentadas a petición de parte, salvo las operaciones de oficio que establece la ley y su reglamento:

a) Serán a petición de parte:
   i. Las que se deriven de la transmisión de derechos de posesión o simple tenencia que el RIC reciba, mediante aviso que presente el interesado;
   ii. Las operaciones registrales de los cambios derivados de actos de desmembración y de unificación de predios, impliquen o no cambio en el titular de dominio;
   iii. Las operaciones registrales por modificación de mojones y linderos de un predio catastrado de conformidad con lo que preceptúa la Ley, su Reglamento y el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales;

iv. Las rectificaciones de inscripción que soliciten los interesados por actualización de la información registral o catastral; y,
v. Las cancelaciones de operaciones registrales que soliciten los interesados por cualquier otra razón distintas a las establecidas;

b) Serán asentadas de oficio:
i. La primera inscripción, resultante de la declaración de predio catastrado firme;
ii. Los cambios del titular de dominio provenientes de los avisos que debe enviar el Registro de la Propiedad al RIC;
iii. Los cambios derivados de actos de desmembración y de unificación provenientes de los avisos que debe enviar el Registro de la Propiedad al RIC;
iv. Las rectificaciones por errores imputables al RIC;
v. Las rectificaciones derivadas de operaciones registrales o catastrales que modifiquen la condición jurídica del predio;
vi. Las cancelaciones derivadas de las unificaciones de predios; y,
vii. Otras operaciones que procedan de conformidad con leyes aplicables vigentes o las ordenadas por resolución judicial.

**Artículo 9. De la información sujeta a inscripción.** Será objeto de inscripción la información gráfica y descriptiva de los predios catastrados y la que resulte del mantenimiento catastral.

**Artículo 10. Contenido de las inscripciones.** Las inscripciones deberán contener como mínimo:

a) Primera inscripción:
i. Identificación del predio por su código de clasificación catastral;
ii. Condición jurídica del predio;
iii. Circunscripción municipal y departamental;
iv. Tipo de predio por su categoría urbana o rural;
v. Denominación del predio si lo tuviere;
vi. Dirección;
vii. Datos de identificación del titular catastral y del titular registral si procediere;
viii. Indicación de si el predio se encuentra o no dentro de áreas de población indígena, áreas protegidas o de protección especial, reserva territorial, tierras comunales u otra categoría especial que en el proceso catastral se determine;
ix. Indicación de si el predio goza o soporta servidumbres;
x. La conformación del área del predio según su relación predio-finca si la tuviere;
xi. La identificación registral de la finca o fincas asociadas al predio si procediere;
xii. Área expresada en el sistema métrico decimal;
xiii. Ubicación espacial por sus coordenadas Guatemala Transversa Mercator (GTM), derrotero y descripción de sus colindancias;
xiv. Lugar y fecha de la inscripción;
xv. Firma del operador registral; y,
xvi. Firma del registrador delegado;

b) Segunda y demás inscripciones. La segunda y demás inscripciones se anotarán en forma cronológica y sucesiva, tendrán como función principal dejar constancia de todos los cambios gráficos y descriptivos que sean operados en el predio original:

i. Inscripciones por transmisión total del predio. En el caso de transmisión total del predio, en la inscripción respectiva se anotará: el nombre completo del nuevo titular catastral, la fecha del traspaso o cambio de titular, la condición jurídica cuando corresponda y los datos del documento que respalda la transmisión del derecho;

ii. Inscripción de predios por desmembraciones. Cuando deban inscribirse nuevos predios generados por desmembración de área a predios inscritos en el RIC, al predio desmembrado se le asignará un nuevo código de clasificación catastral. El predio matriz conservará el código de clasificación catastral original, siempre y cuando este aún tenga área catastral.

La inscripción en el predio matriz versará únicamente sobre los datos modificados, y en la inscripción del predio desmembrado deberá observarse lo establecido en la literal a) de este artículo.

En los casos que cambie la condición jurídica del predio matriz, se actualizará la misma, a través de una subsiguiente inscripción de rectificación;

iii. Inscripción de predios creados por unificación. Cuando deban inscribirse nuevos predios generados por la unificación de dos o más predios, se asignará código de clasificación catastral al nuevo predio y se cancelarán de oficio los códigos de los predios que se unificaron.

La inscripción del predio resultante de la unificación deberá cumplir los requisitos establecidos en la literal a) del presente artículo en lo que sea pertinente;

iv. Rectificaciones de predios. Se anotarán los datos de la información gráfica y descriptiva que se hayan modificado; y,
v. Cancelación de Inscripción. Cuando se hayan unificado predios, o se presente la solicitud de cancelación, se cancelarán los códigos de clasificación catastral expresando el motivo y se dará de baja en el sistema la carga gráfica.

## CAPÍTULO III
## INSCRIPCIÓN DE PREDIOS ORIGINADOS POR DESMEMBRACIÓN O UNIFICACIÓN

**Artículo 11. Inscripción de predios originados por desmembración o unificación registral.** Cuando el Registro de la Propiedad correspondiente dé aviso al RIC de la inscripción registral por Desmembración o Unificación, se procederá a asentar la primera inscripción de dominio del nuevo predio, de conformidad con lo que estipula el presente reglamento en su Artículo 10, literal a); y adicionalmente se deberá consignar:

a) Predio(s) matriz (ces) que le da origen;
b) Los datos de identificación de la finca creada por la desmembración o unificación, según sea el caso;
c) El número de la escritura pública en que consta la desmembración o la unificación, según sea el caso;
d) Lugar y fecha de su otorgamiento;
e) Nombre del notario autorizante; y,
f) Lugar y fecha de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad correspondiente.

**Artículo 12. Inscripción de predios originados por desmembración o unificación que no impliquen modificación de la información registral.** En los casos que los predios no se encuentren asociados a ninguna finca o que no exista coincidencia entre el titular catastral y el titular registral, el titular catastral podrá solicitar la modificación del predio matriz a través de operaciones de desmembraciones o unificaciones, esto con base en el Artículo 64 del Reglamento de la Ley del RIC.
Se procede a asentar la primera inscripción de dominio del nuevo predio, de conformidad con lo que estipula el presente reglamento en su Artículo 10, literal a); y adicionalmente se deberá consignar:

a) Predio(s) matriz (ces) que le da origen;
b) El número de la escritura pública en que consta la desmembración o la unificación según sea el caso;
c) Lugar y fecha de su otorgamiento; y,
d) Nombre del notario autorizante.

**Artículo 13. Operaciones registrales derivadas de desmembraciones y/o unificaciones.** Efectuada la inscripción del nuevo predio de conformidad con lo que establecen los Artículos 11 y 12 de este Reglamento, se efectuarán las siguientes operaciones registrales:

1. Se asentará en la sección de Inscripción por desmembración: la desmembración efectuada, con indicación del área desmembrada y el código de clasificación catastral del predio formado por la desmembración;

2. Se asentará en la sección de inscripciones de dominio: la descripción del predio nuevo, en cuanto a la información gráfica y descriptiva;
3. En los casos que derivado de la operación de desmembración cambie la condición jurídica del predio matriz, se asentará en la sección de inscripciones de dominio, una subsiguiente inscripción con la nueva condición jurídica; y,
4. En el caso de que el área íntegra de un predio sea unificada a la de otro u otros predios para formar uno nuevo, y corresponda la cancelación de uno o más predios, se asentará en la sección de cancelación de inscripción de cada predio que así corresponda, la cancelación del predio, con indicación del código de clasificación catastral del predio nuevo al cual se incorpora el área del predio cancelado.

**Artículo 14. Vigencia de las constancias de aprobación de planos correspondientes a desmembraciones o unificaciones**. Las constancias de aprobación de planos de predios que extienda el RIC, tendrán vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha de su emisión.

Se exceptúa de esta disposición todas aquellas constancias de aprobación de planos extendidas para procesos de regularización ante el Fondo de Tierras o Municipalidades, las cuales tendrán vigencia de un año.

Tanto en el plano aprobado como en la constancia de aprobación del mismo, el RIC indicará el período de vigencia.

Expirada la vigencia de una constancia de aprobación de planos, la misma podrá ser renovada por el mismo plazo cuando lo solicite el titular catastral y haga constar por escrito en el formulario que le proporcione el RIC, adjuntando los documentos de soporte, en el que manifieste que no efectuó ningún acto jurídico basado en la constancia de aprobación anterior.

**Artículo 15. Suspensión por parte de los Registros de la Propiedad.** Las constancias de aprobación de planos que no estén vigentes y que sean presentadas a los Registros de la Propiedad acompañando los testimonios correspondientes para inscripción de desmembraciones y/o unificaciones, motivan la suspensión de la inscripción que se solicite.

La suspensión motivada por la no vigencia de la constancia de aprobación de plano se subsana si el interesado presenta la constancia de aprobación renovada por el RIC, de conformidad con las normas que establece el presente reglamento.

## CAPÍTULO IV
## RESPALDO DE LAS OPERACIONES REGISTRALES

**Artículo 16. Respaldo de las operaciones registrales.** Constituyen el respaldo de las operaciones registrales, los documentos que obran en el expediente catastral del predio y que correspondan a cada operación asentada en las secciones de las inscripciones catastrales.

Si por resolución de órgano jurisdiccional competente se ordenara realizar una inscripción, constituye documento de respaldo, la copia certificada de la resolución que ordena la inscripción. También constituye respaldo de inscripciones registrales las solicitudes de rectificación que provengan de errores imputables al RIC.

**Artículo 17. Archivo del respaldo de las operaciones registrales.** Corresponde al RIC en su función de registro público, archivar los documentos de respaldo que dieron origen a las operaciones registrales en la base de datos institucional para su resguardo.

**Artículo 18. Organización del expediente catastral.** Cada predio inscrito deberá contar con su respectivo expediente catastral en forma digital. El expediente catastral consta de dos partes:

a) La primera, para los predios que provengan del establecimiento catastral, todos los documentos de su expediente catastral; para los que provengan derivados de predios catastrados, todos los documentos de respaldo que motiven la operación registral con base a la ley del RIC, su reglamento y el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales; y,
b) La segunda, relacionada con las operaciones de mantenimiento, deberá contener los documentos de respaldo que correspondan a cada operación registral, con base a la ley del RIC, su reglamento y el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales.

**Artículo 19. Contenido del expediente catastral.**
1. El expediente de inmatriculación de predios puede formarse de dos formas:

1.1. El expediente de los predios que nacen del establecimiento catastral, deberá contar con los siguientes documentos:
a) Ficha de investigación de derechos reales, cuando corresponda;
b) Constancia de predio censado;
c) Ficha de investigación de campo;
d) Plano catastral;
e) Acta de verificación de mojones y linderos, cuando proceda;
f) Acta de apertura y cierre de exposición pública;
g) Informe circunstanciado;
h) Dictamen jurídico;
i) Declaratoria de predio catastrado;
j) Constancia de notificación al titular catastral;
k) Constancia de notificación al titular registral, cuando corresponda;
l) Solicitud y actuaciones del procedimiento de revisión técnica, si fuera el caso;
m) Constancia de notificación al Registro de la Propiedad respectivo, cuando corresponda;
n) Inscripción del predio; y,
o) Cualquier otro documento generado en el proceso catastral y que se considere pertinente.

1.2. Para los predios que provengan de los predios declarados catastrados deberá contar con los siguientes documentos:
a) La Constancia de aprobación de Plano; y,
b) Copia del testimonio de la escritura pública donde conste el negocio jurídico.

2. El expediente derivado de las operaciones de mantenimiento catastral:
a) Las subsiguientes inscripciones del predio; y,
b) El soporte de la operación de mantenimiento, documentación requerida de conformidad con lo que preceptúa la Ley, su reglamento y las guías respectivas, contenidas en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales.

**Artículo 20. Orden de las operaciones registrales.** Las operaciones registrales se asentarán una a continuación de la otra, e irán firmadas por el Director Ejecutivo Nacional, en su calidad de registrador, o por el funcionario que para tal efecto delegue.

Se usará numeración cardinal para identificar las inscripciones de cada predio en las secciones correspondientes del libro electrónico.

En todos los casos deberá respetarse el orden cronológico de cada asiento.
La firma o la rúbrica que signen las operaciones registrales, podrán ser electrónicas o digitales.

## TÍTULO II
## ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL RIC EN SU FUNCIÓN DE REGISTRO PÚBLICO

## CAPÍTULO ÚNICO
## DE LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

**Artículo 21. Organización.** Corresponde al Director Ejecutivo Nacional ejercer la función de Registrador, quien podrá delegarla. Para el ejercicio de esta función se crea el Registro Público del RIC.

## TÍTULO III
## DEL TRASLADO DE LA INFORMACIÓN PARA SU OPERACIÓN REGISTRAL

## CAPÍTULO ÚNICO
## DE LA RECEPCIÓN, CONTROL Y DISTRIBUCIÓN DE LA INFORMACIÓN

**Artículo 22. Recepción de información electrónica.** Toda la información será trasladada a Registro Público por medios electrónicos y en formato digital para la formación del expediente catastral de respaldo y su posterior inscripción. Para el efecto se controlará la recepción y distribución de la información de cada predio para su operación registral.

**Artículo 23. Calificación.** Para toda inscripción asentada en el libro electrónico, se calificará el expediente catastral, y según corresponda se realizará la operación de inscripción o suspensión.

**Artículo 24. Razón de la inscripción de mantenimiento.** Derivado de la calificación de la solicitud para operación de mantenimiento catastral, al momento de aprobar o suspender las mismas, se extenderá al usuario una razón electrónica de inscripción si se aprueba la operación o una razón electrónica de suspensión indicando los motivos de la misma.

**Artículo 25. De la notificación de la aprobación o suspensión del Registro de la Propiedad al RIC.** Una vez aprobada o suspendida una inscripción de un predio por el Registro de la Propiedad, el mismo notificará en forma electrónica al RIC, documentos que quedarán archivados en expediente catastral del predio.

## TÍTULO IV
## CERTIFICACIONES DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN SU FUNCIÓN DE REGISTRO PÚBLICO

### CAPÍTULO ÚNICO
### CERTIFICACIONES DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

**Artículo 26. Certificado Catastral.** La información gráfica y descriptiva de los predios catastrados, sólo podrá acreditarse mediante certificación extendida por el RIC en su función de Registro Público.

A partir de que un predio haya sido declarado catastrado e inscrito en el Registro Público del RIC, cualquier certificación de información gráfica y descriptiva que a la fecha de la solicitud le corresponda a dicho predio, podrá extenderse conforme las disposiciones establecidas en la guía respectiva, contenida en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales.

**Artículo 27. Solicitud de certificaciones.** El Director Ejecutivo Nacional, en su calidad de Registrador o la persona que éste delegue, expedirá las certificaciones que de los predios le sean solicitadas. Toda certificación será extendida a costa del interesado de conformidad con el arancel correspondiente.

**Artículo 28. Vigencia de las certificaciones.** Las certificaciones que de conformidad con el presente reglamento sean emitidas, tienen vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de su emisión.

Se exceptúa de esta disposición todas aquellas certificaciones extendidas para procesos de regularización ante el Fondo de Tierras o Municipalidades, las cuales tendrán vigencia de un año.

**Artículo 29. Arancel.** Las operaciones registrales que se efectúen en aplicación del presente reglamento correrán a costa del interesado, de conformidad con el arancel correspondiente, salvo la primera inscripción de los predios que sean declarados catastrados y la que corresponda operar por orden de autoridad jurisdiccional competente.

## TÍTULO V
## DISPOSICIONES FINALES

### CAPÍTULO ÚNICO
### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

**Artículo 30. Derogatoria.** Se deroga la Resolución número ciento sesenta y nueve guion cero cero uno guion dos mil diez (169-001-2010) del Consejo Directivo del RIC y cualquier otra disposición que contraríe el presente reglamento.

**Artículo 31. Vigencia.** El presente reglamento empezará a regir treinta días después de su publicación en el Diario de Centro América.

**PUBLÍQUESE.**

REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA
RIC
CONSEJO DIRECTIVO

**ING. AGR. ACXEL EFRAÍN DE LEÓN RAMÍREZ**
**DIRECTOR EJECUTIVO NACIONAL Y**
**SECRETARIO CONSEJO DIRECTIVO -RIC-**

(287977-2)–14–noviembre

Diario de Centro América

Para mayor información comunícate con un ejecutivo al 1590 ext. 152, 157, 180 y 644 o visítanos en 18 calle 6-72, zona 1.