

**LA INFRASCRITA SECRETARIA GENERAL DEL
REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA**

CERTIFICA:

QUE HE TENIDO A LA VISTA EL LIBRO DE ACTAS DE SESIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA, AUTORIZADO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS CON EL NÚMERO L DOS (L2) TRECE MIL OCHOCIENTOS NUEVE (13809) EL VEINTISIETE (27) DE MAYO DE DOS MIL CINCO (2005), EN EL CUAL EN LOS FOLIOS DEL MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS (1916) AL MIL NOVECIENTOS VEINTE (1920), SE ENCUENTRA EL ACTA NÚMERO CIENTO SETENTA GUION DOS MIL DIEZ (170-2010), DE LA SESIÓN ORDINARIA REALIZADA EL OCHO (08) DE JULIO DE DOS MIL DIEZ (2010), EN LA QUE EN EL PUNTO TERCERO LITERALMENTE ESTABLECE:-----

“TERCERO: A continuación se procede con el punto tercero que se refiere a la presentación de la Política para Administrar los Ingresos Provenientes de la Prestación de Servicios y Venta de Productos Catastrales, para lo cual el Ingeniero Álvarez solicita se autorice el ingreso al salón del equipo técnico compuesto por la Licenciada Amparo Corado de Vásquez, Gerente Jurídica de la Institución, Ingeniero Eddy Díaz Visquerra, Gerente de Programación y Cooperación Internacional y del Ingeniero Juan Carlos Granados Friely, Encargado de la Unidad de Gestión Técnica y Financiera de Proyectos, quien será la persona que realizará la presentación; autorizado el ingreso al salón de las personas citadas, el Ingeniero Juan Carlos Granados da inicio a la presentación haciendo del conocimiento de los Directores que tanto en la Ley del RIC, como en la Visión de la Institución, se indica que el Registro de Información Catastral de Guatemala debe ser una entidad autosostenible, agrega que el patrimonio de la Institución está conformado por: asignaciones del Estado, donaciones, subvenciones y otros recursos y el fondo catastral privativo, el cual se constituye con los ingresos que se obtengan por la prestación de servicios y la venta de productos catastrales. A continuación presenta la dinámica de la composición patrimonial y la Misión de la Institución:



Secretaría General RIC

Registro de Información Catastral de Guatemala

“Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional para constituir un registro público orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra”. Seguidamente indica que el mantenimiento y actualización catastral se realizará con las desmembraciones y unificaciones de predios. Posteriormente presenta los puntos de los cuales está compuesta la presentación: **I. Objetivos de la política:** el Objetivo General es: “Establecer los lineamientos para percibir y administrar los lineamientos para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos generados en el proceso catastral, orientados a generar recursos financieros que le permitan al Registro de Información Catastral alcanzar su autosostenibilidad” y luego menciona los objetivos específicos de la misma. **II. Marco Legal de la Política;** el cual está conformado por los artículos tres (3), seis (6) y trece (13) de la Ley del Registro de Información Catastral. **III. Principios de la Política;** Bases filosóficas que inspiran la política para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales y los cuales son: Legalidad, Autosostenibilidad, Efectividad y Equidad. **IV. Productos y servicios catastrales;** entre los cuales se encuentran las constancias de aprobación de planos y los certificados catastrales. También proporciona la clasificación y características de los servicios y productos catastrales. **V. Modelo Metodológico para el Establecimiento del arancel para la Prestación de Servicios y Productos Catastrales;** en donde indica y describe los dos tipos métodos de costeo: método de costeo absorbente y método de costeo directo. A continuación presenta el estudio que se realizó para estimar la demanda potencial de servicios catastrales; en donde se hizo una estimación del padrón predial del país, se calculó la tasa de actualización, se tomaron en cuenta censos de vivienda, se determinó el ratio de servicios catastrales lo cual es la relación entre el número de servicios catastrales que se generan por cada mutación predial. Posteriormente indicó como debieron determinar los costos operativos y las variables del costo, el cálculo del costo promedio por servicio catastral, así como las herramientas que se utilizaron para la determinación de la tabla de aranceles. Algunos de los Señores Directores tienen algunos comentarios y sugerencias para incorporar a la propuesta, las cuales son tomadas en cuenta. Posteriormente el Señor Director Ejecutivo solicita se apruebe la Política para Administrar los Ingresos Provenientes de la Prestación de Servicios y Venta de Productos Catastrales en la forma en

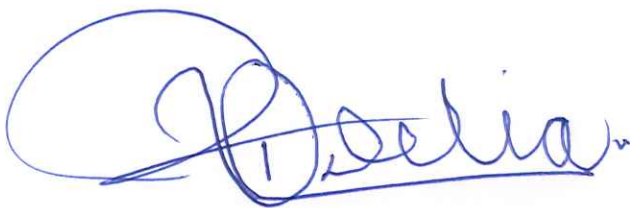


Secretaría General RIC

Registro de Información Catastral de Guatemala

que fue presentada, con lo que los Señores Directores están de acuerdo, **por lo que se aprueba la misma**".-----

Y PARA LOS USOS LEGALES RESPECTIVOS, EXTIENDO, NUMERO, FIRMO, Y SELLO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CONTENIDA EN TRES (3) FOLIOS, TRANSCRITOS DE SU ORIGINAL EN TRES (3) HOJAS DE PAPEL BOND TAMAÑO CARTA CON MEMBRETE DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, IMPRESOS ÚNICAMENTE EN SU LADO ANVERSO. EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL OCHO (08) DE JULIO DE DOS MIL VEINTISÉIS (2026).-----



LCDA. ROSA DELIA SOSA CASASOLA



Secretaría General RIC
Registro de Información Catastral de Guatemala

(CONSTA: 3 FOLIOS)
SG/RIC

Política para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales

Por:
Gerencia de Programación y
Cooperación Internacional

Guatemala, Julio, 2010.



Secretaría General RIC
Registro de Información Catastral de Guatemala



100000

**REGISTRO
DE INFORMACIÓN
CATASTRAL****Construyendo la seguridad jurídica de la tierra**

INDICE

I	INTRODUCCIÓN	1
II	OBJETIVOS	2
III	FUNDAMENTO LEGAL DEL FONDO CATASTRAL PRIVATIVO Y DE LOS SERVICIOS Y PRODUCTOS CATASTRALES	3
IV	PRINCIPIOS DEL SISTEMA ARANCELARIO	6
V	PRODUCTOS Y SERVICIOS CATASTRALES	8
	5.1 Definiciones	8
	5.2 Clasificación	8
	5.3 Productos catastrales	8
	5.4 Servicios catastrales	8
VI	MODELO METODOLOGICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ARANCELES POR SERVICIOS CATASTRALES	10
	6.1 METODO DE COSTEO ABSORBENTE	
	1 Estimación de la demanda potencial de servicios catastrales	10
	2 Determinación de costos operativos	15
	3 Cálculo del costo promedio por servicio catastral	17
	4 Determinación de tabla de precios	19
	6.2 METODO DE COSTEO DIRECTO	20
VII	ADMINISTRACIÓN DEL FONDO CATASTRAL PRIVATIVO	21
VIII	ANEXOS	
	Ratio de servicios catastrales por desmembraciones	
	Ratio de servicios catastrales por unificaciones	
	Crecimiento del número de viviendas por departamento	

I. INTRODUCCION

La Política para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación y venta de productos catastrales se plantea en respuesta a la necesidad de contar con un marco decisorio para la construcción del arancel y la administración del Fondo Catastral Privativo, el cual se constituye con los ingresos que obtenga el RIC por la prestación de sus servicios y la venta de productos catastrales.

El arancel por la venta de productos y servicios catastrales se construye sobre la base de cuatro principios fundamentales: **legalidad, autosostenibilidad, efectividad y equidad.**

El principio de legalidad exige que toda obligación se determine de acuerdo a la Ley, y no a la discrecionalidad administrativa. Bajo los enfoques de autosostenibilidad y efectividad se plantea una visión donde el RIC genera sus propios ingresos y hace eficiente el gasto a través de una estructura nacional que le permite al usuario acceder a los servicios catastrales.

Considerando los altos índices de pobreza, mediante el principio de equidad se diseñan aranceles que le permitan a aquellos menos favorecidos acceder a los servicios catastrales y a considerar el pago por servicios de acuerdo a la capacidad económica del usuario.

Esta propuesta representa un esfuerzo por contribuir a crear una cultura catastral en un país donde no se contaba con una institución que contribuyera a la certeza jurídica en la tenencia de la tierra certificando las características físicas de los predios acorde a métodos modernos de agrimensura.

El arancel por productos y servicios catastrales son el punto de partida para la construcción de una institución autosostenible. Los recursos que se captarán contribuirán a mejorar la prestación de servicios catastrales.



II. OBJETIVOS

Objetivo General

Establecer los lineamientos para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos generados en el proceso catastral, orientados a generar recursos financieros que le permitan al RIC alcanzar su autosostenibilidad.

Objetivos específicos

1. Establecer los principios que sustentan el arancel para la prestación de servicios y venta de productos generados en el proceso catastral.
2. Desarrollar el marco conceptual y metodológico del sistema arancelario basado en métodos de costeo que se ajusten a los principios del sistema arancelario adoptados
3. Definir directrices que fundamenta las disposiciones del reglamento de aranceles y su administración

III. FUNDAMENTO LEGAL DE LA POLÍTICA

En Guatemala, el Registro de Información Catastral no solo es la autoridad competente en materia catastral que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, sino que según el **artículo 3, inciso c de la Ley**, tiene la responsabilidad exclusiva del Estado de registrar y actualizar la información catastral y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.

La Ley faculta al RIC para crear y administrar sus propios recursos mediante el Fondo Catastral Privativo.

Los ingresos privativos, tal es el caso del Fondo Catastral Privativo (FCP) son fondos públicos que son administrados de manera propia y singular por una institución del estado y con exclusión de otras entidades estatales.

El Fondo Catastral Privativo representa una parte del patrimonio del RIC y se integra con los ingresos provenientes de la prestación y venta de servicios y productos catastrales (**artículo 6 de la Ley del RIC**).

Según el artículo 3, inciso d de la Ley, el RIC está facultado para definir las políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.

El RIC no solo está facultado para definir la política para administrar el Fondo Catastral Privativo, sino que según el **artículo 13, literal i**, el Consejo Directivo del RIC es el órgano facultado para determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales.

La Ley del RIC ha creado un marco jurídico obligatorio en la emisión del certificado catastral y la constancia de aprobación de planos. Ambos servicios catastrales tienen un carácter obligatorio para el interesado por cuanto al momento de desmembrar un predio o unificar dos o más predios, éste deberá cumplir con lo establecido en los artículos 45 y 48 de la Ley.

Según el **artículo 48** de la Ley, una vez un predio ha sido declarado catastrado regular o irregular, el Registro de la Propiedad no operará en

ellas ninguna modificación en la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, si al testimonio de la escritura no se adjunta la certificación emitida por el RIC, que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente.

El **artículo 45 de la Ley en su inciso a** establece un mandato en el faccionamiento de escrituras de unificación o desmembración, que a su vez crea la demanda por servicios catastrales. Literalmente el artículo 45 indica lo siguiente:

"Para faccionar escrituras de unificación o desmembración de predios, los notarios deberán contar para el predio en cuestión con el certificado emanado del Registro de Información Catastral, el cual contendrá la información gráfica y alfanumérica del mismo, y es necesario que el plano resultante, que será la base para el faccionamiento de la escritura traslativa de dominio, sea aprobado por el Registro de Información Catastral, quien emitirá la constancia respectiva que el notario acompañará al testimonio."

La prestación de servicios y venta de productos catastrales no se limita exclusivamente a la emisión de certificados catastrales y la constancia de aprobación de planos. El artículo 3 relativo a las funciones del RIC establece en sus literales f, k, las siguientes funciones del RIC:

- f. Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- k. Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.

Respecto al rol que juegan los agrimensores certificados, el inciso r del artículo 3 establece que el RIC tendrá como función autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro, acción por la cual podrá generar un ingreso a cambio de emitir una licencia catastral.

IV. PRINCIPIOS DE LA POLÍTICA

Los servicios catastrales presuponen un beneficio particular al interesado mediante el cual el Estado garantiza la información que describe las características físicas de un bien inmueble que es la tierra.

Por su lado, el Estado se organiza para proteger, actualizar y mantener la información catastral de la tierra a cambio de un costo por proveer tales servicios.

Para elegir una tarifa justa que pueda ser cubierta por los usuarios debe partirse de un enfoque que considere los siguientes principios:

4.1 Principio de legalidad

El principio de legalidad exige que toda obligación se determine de acuerdo a la Ley, y no a la discrecionalidad administrativa. De esta cuenta, se reconoce que los interesados tienen derecho a obtener con las formalidades de ley y sin limitación alguna a su costa los informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones del RIC.

4.2 Principio de equidad

Bajo este principio se busca que la población en general pueda acceder a los servicios y productos catastrales proporcionalmente.

Deberá tomarse en cuenta las asimetrías en las condiciones socio-económicas entre las áreas urbanas y rurales.

Existen indicadores estadísticos que denotan que la pobreza se concentra en las áreas rurales, de manera que una forma de integrar este principio al sistema tarifario es ofrecer aranceles diferenciados entre ambientes urbanos y rurales, y conforme el tamaño del predio.

4.3 Principio de efectividad

Se basa en el logro de los objetivos al menor costo posible. Bajo este principio el RIC deberá evaluar la estructura organizacional



que le permita ofrecer sus servicios catastrales en todo el país al menor costo posible.

4.4 Principio de autosostenibilidad

En el largo plazo, a través de este principio se busca que el RIC sea una institución financieramente autosostenible; es decir, que pueda sostenerse de sus ingresos propios.

En esencia, los recursos captados por la venta de productos y la prestación de servicios catastrales deberán ser suficientes para cubrir los costos y gastos de la institución, y generar un excedente que permita modernizar sus servicios.

El efecto combinado de los anteriores principios tiene como objetivo primordial favorecer que los usuarios puedan acceder a los servicios catastrales y contar con un catastro actualizado y confiable.

V. PRODUCTOS Y SERVICIOS CATASTRALES

5.1 Definiciones

En principio, debe establecerse una diferenciación entre productos y servicios catastrales:

Servicios catastrales: Son las actividades de tipo técnico, jurídico y administrativo que en el marco de su competencia desarrolla el RIC y que sean prestados a solicitud de parte y a su costa.

Productos catastrales: Es el resultado final de una acción institucional desarrollada por el RIC en el cumplimiento de sus funciones, disponible para el usuario a su costa, en medio físico o digital.

Si bien es cierto, la oferta del mercado de productos y servicios catastrales está representada únicamente por el RIC, la demanda está constituida por todas aquellas personas individuales o jurídicas que necesitan la información catastral con el fin de certificar la certeza jurídica de sus predios o que la utilizan con diversos fines.

5.2 Clasificación

Los productos y servicios catastrales pueden clasificarse según su naturaleza en:

- a. Esenciales: Son aquellos necesarios para el mantenimiento y/o actualización de la información catastral y que serán efectuados a solicitud de parte interesada para gestiones oficiales propias del tráfico inmobiliario
- b. Eventuales: Aquellos que sean requeridos por autoridades administrativas, municipales, judiciales y otros entes públicos y privados.

5.3 Características

De acuerdo a la clasificación anterior, ambas categorías poseen características diferenciadas que son importantes para definir un método de costeo.



Los servicios esenciales comprenden fundamentalmente el certificado catastral y la constancia de aprobación de planos. Ambos servicios son de carácter obligatorio, por cuanto el Registro de la Propiedad no operará ninguna acción de desmembración o unificación de predios si el interesado no acude al RIC a solicitar la aprobación del plano respectivo. El certificado catastral es utilizado por el notario para faccionar la escritura traslativa de dominio de la desmembración o unificación.

Debido a que el padrón catastral es dinámico y está asociado al tráfico inmobiliario, la magnitud de estos servicios puede ser pronosticada y consecuentemente los ingresos que potencialmente podrían generar.

Estos servicios además de ser predecibles tienen la capacidad de generar un flujo de entradas económicas permanentes para asegurar la autosostenibilidad del RIC.

Por el contrario, **los eventuales** representan una diversidad de productos y servicios que se prestan o elaboran en función de una demanda que no es permanente ya que no está ligada al tráfico inmobiliario, y que por lo tanto es difícil predecir. Por lo general, estos servicios son variables y deben costearse a la medida, es decir, en función de la magnitud de los recursos empleados en su prestación o elaboración.

VI. MODELO METODOLÓGICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ARANCELES POR SERVICIOS CATASTRALES

La política plantea la utilización de dos métodos de costeo con base en la naturaleza de los servicios y productos catastrales.

Debido a que los servicios esenciales se pueden pronosticar, es factible estimar su costo a partir del número de servicios a prestar. El método que mejor se adapta para este tipo de servicios es el método absorbente.

El método absorbente se basa en incluir todos los costos de la función productiva en el servicio a prestar. Estos costos incluyen tanto los fijos como los variables, así como un porcentaje adicional como margen de contribución a la modernización de los servicios.

Los costos fijos son aquellos que no están relacionados con la acción de prestar el servicio y se deben realizar independientemente de la producción.

Los costos variables o directos se asocian directamente con la prestación del servicio e incluyen la mano de obra, los materiales y gastos indirectos.

El método de costeo directo incorpora al costo solo los variables y considera los gastos fijos como resultado administrativo y no como constituyente del costo.



6.1 MÉTODO DE COSTEO ABSORBENTE

El procedimiento metodológico para el cálculo de aranceles por servicios catastrales se lleva a cabo en cuatro etapas:

1. Estimación de la demanda potencial de servicios básicos
2. Determinación de costos operativos
3. Cálculo del costo promedio por servicio catastral
4. Determinación de la tabla de precios

1. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA POTENCIAL

La demanda por servicios catastrales depende de las siguientes variables:

- a. Número de predios
- b. Tasa de actualización

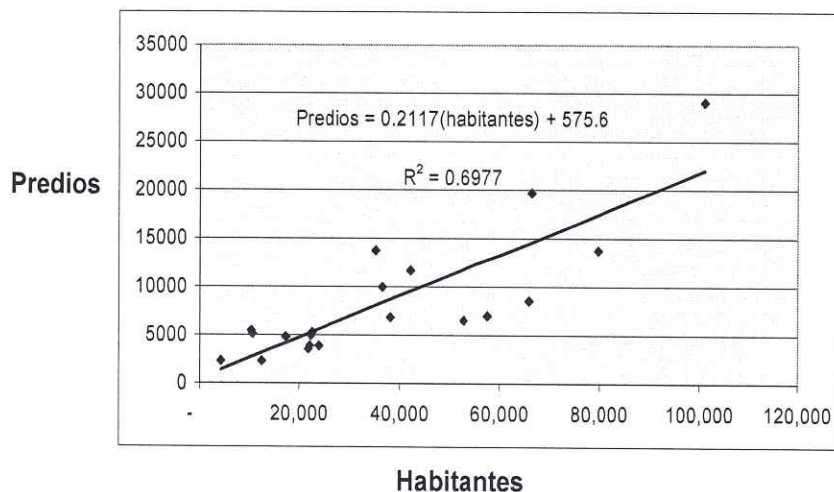


- c. Ratio de servicios catastrales
- d. Fórmula de cálculo

a. Número de predios

La cantidad de predios varía en cada municipio. De acuerdo a un estudio que se realizó en las primeras 20 zonas que se declararon en proceso catastral, se encontró que el número de predios se relaciona positivamente con el tamaño de su población en un factor de 4.4. Este estudio reveló que los municipios con mayor cantidad de habitantes cuentan con una mayor cantidad de predios.

Relación entre el número de predios y el tamaño de la población



Basados en los resultados del Censo de Población del 2002 y la proyección de la población de Guatemala realizada por el Instituto Nacional de Estadística quien estima que en 2010 la población del país ha crecido a 14.3 millones de habitantes, se estima que en 2010 el país cuenta con 3.26 millones de predios.

Estimación del padrón predial

	2002		2010	
	Habitantes	%	Habitantes	Pedios
GUATEMALA	2,541,581	22.6%	3,248,192	738,226
EL PROGRESO	139,490	1.2%	178,271	40,516
SACATEPEQUEZ	248,019	2.2%	316,973	72,039
CHIMALTENANGO	446,133	4.0%	570,167	129,583
ESCUINTLA	538,746	4.8%	688,528	156,484
SANTA ROSA	301,370	2.7%	385,157	87,536
SOLOLÁ	307,661	2.7%	393,197	89,363
TOTONICAPAN	339,254	3.0%	433,574	98,539
QUETZALTENANGO	624,716	5.6%	798,400	181,455
SUCHITEPÉQUEZ	403,945	3.6%	516,250	117,330
RETALHULEU	241,411	2.1%	308,528	70,120
SAN MARCOS	794,951	7.1%	1,015,964	230,901
HUEHUETENANGO	846,544	7.5%	1,081,901	245,886
QUICHÉ	655,510	5.8%	837,755	190,399
BAJA VERAPAZ	215,915	1.9%	275,944	62,714
ALTA VERAPAZ	776,246	6.9%	992,058	225,468
PETÉN	366,735	3.3%	468,695	106,522
IZABAL	314,306	2.8%	401,689	91,293
ZACAPA	200,167	1.8%	255,818	58,140
CHIQUMULA	302,485	2.7%	386,582	87,860
JALAPA	242,926	2.2%	310,464	70,560
JUTIAPA	389,085	3.5%	497,259	113,013
TOTAL	11,237,196		14,361,366	3,263,947

b. Tasa de actualización

La tasa de actualización equivale al número de desmembraciones y unificaciones que ocurren en una zona en relación al total de predios en un período determinado.

Matemáticamente, la tasa de actualización representa los cambios al padrón catastral y se puede expresar de la siguiente manera:

$$\text{Tasa de actualización} = \text{Tasa de desmembraciones} + \text{Tasa de unificaciones}$$

Desde la perspectiva de la demanda de servicios catastrales, la tasa de actualización difiere de la tasa de crecimiento predial que la tasa de actualización es igual a la tasa de desmembración más la tasa de unificación predial, mientras que la tasa de crecimiento predial equivale a la tasa de desmembración menos la tasa de unificación predial.



$$\begin{array}{rcl}
 \text{Tasa de actualización} & = & \text{Tasa de desmembraciones} + \cancel{\text{Tasa de unificaciones}} = 0 \\
 \text{Tasa de crecimiento predial} & = & \text{Tasa de desmembraciones} - \cancel{\text{Tasa de unificaciones}} = 0
 \end{array}$$

$ \begin{array}{rcl} \text{Tasa de actualización} & = & \text{Tasa de crecimiento predial} = \text{Tasa de desmembraciones} \end{array} $

Basado en información estadística del Primer Registro donde se establece que solamente el 3% de las certificaciones se deben a unificaciones, se podría asumir que la tasa de unificaciones tiende a cero, por lo que en la práctica la tasa de actualización sería igual a la tasa de crecimiento predial y a la tasa de desmembración predial.

La tasa de crecimiento predial se podría estimar a partir del análisis del comportamiento de los censos de vivienda. Asumiendo que cada vivienda requiere al menos de un predio, la tasa de crecimiento de la vivienda podría ofrecer un valor aproximado de la tasa de crecimiento predial, la cual podría ajustarse adicionando un valor de la tasa de crecimiento de los predios baldíos.

De acuerdo a los Censos de Vivienda realizados en 1994 y 2002, el número de viviendas en Guatemala creció de 1.8 a 2.2 millones de viviendas. La tasa de crecimiento promedio de la vivienda a nivel nacional fue de 2.5% anual. Esto significa que la tasa de crecimiento predial tendría que haber crecido como mínimo a la misma tasa.

Crecimiento de la vivienda

Año	Viviendas	% anual
1,994	1,805,732	
1,995	1,850,809	2.50%
1,996	1,897,012	2.50%
1,997	1,944,368	2.50%
1,998	1,992,907	2.50%
1,999	2,042,657	2.50%
2,000	2,093,649	2.50%
2,001	2,145,913	2.50%
2,002	2,199,483	2.50%

c. Ratio de servicios catastrales

El ratio de servicios catastrales es la relación entre el número de servicios catastrales que se generan por cada mutación predial.

Dependiendo del tipo de mutación y del número de predios involucrados se producirán un mayor o menor número de servicios catastrales.

Desde la perspectiva de la demanda por servicios catastrales, una desmembración solamente crea la necesidad en el usuario por dos servicios catastrales, el certificado del predio a desmembrar y la constancia de aprobación del plano del predio desmembrado.

En una unificación se generan al menos tres servicios catastrales, dos certificados catastrales, uno por cada predio a unificar y una constancia de aprobación del plano de los predios unificados.

Dependiendo del número de predios desmembrados o unificados una sola operación catastral podría generar dos o más servicios catastrales. En la medida que aumente el número de predios desmembrados o unificados, el ratio de servicios catastrales tenderá a tener un valor cercano a la unidad.

d. Fórmula de cálculo

Con base en los indicadores anteriormente expuestos, el número de servicios catastrales para todo el país se estimó de la siguiente manera:



$$\text{Servicios catastrales} = (\text{No. Predios}) \times (\text{tasa actualización}) \times (\text{Ratio servicios catastrales})$$

Cantidad proyectada de servicios catastrales, 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Número de predios	3,263,947	3,361,865	3,462,721	3,566,603	3,673,601
Tasa de crecimiento predial	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Ratio de servicios catastrales	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
Servicios catastrales	127,294	131,113	135,046	139,098	143,270

2. DETERMINACIÓN DE COSTOS OPERATIVOS

Para estimar los costos operativos es importante determinar la estrategia institucional para la oferta de servicios catastrales, ya que ésta tendrá un impacto en los costos operativos.

La estrategia general deberá considerar dos elementos primordiales:

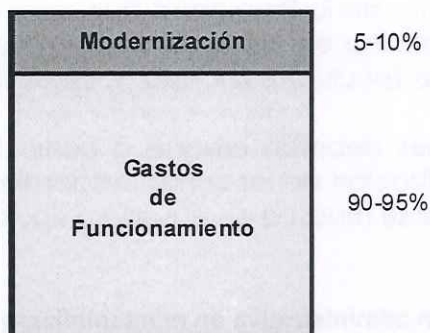
- Estructura presupuestaria
- Estructura organizacional

Estructura presupuestaria

El presupuesto institucional parte de una distinción entre gastos institucionales y la creación de un excedente para el mejoramiento de los servicios.

Los gastos incluyen todas aquellas partidas para cubrir el funcionamiento institucional, tales como: personal, servicios, combustibles, etc.

Adicionalmente, la venta de productos y servicios catastrales deberá generar un excedente para realizar mejoras continuas a los servicios e incremento de costos por inflación.

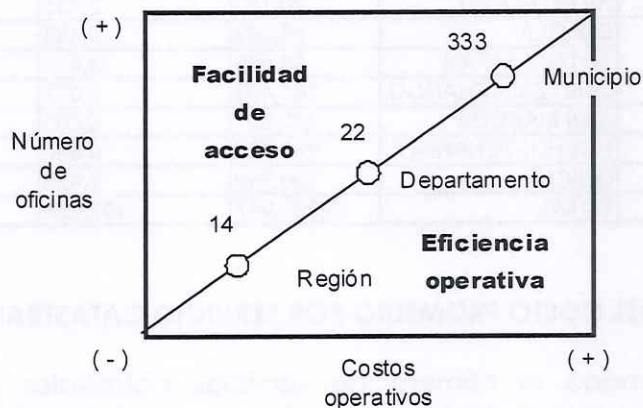


Estructura básica de costos operativos

Estructura organizacional

La estructura organizacional se refiere al número de oficinas que el RIC desplegará en el interior del país para ofrecer sus servicios catastrales.

El RIC deberá considerar que en la medida que su estructura organizacional sea más grande, sus costos operativos serán más altos pero las personas podrán acceder más fácilmente sus trámites en el municipio.



Las oficinas deberán crearse a partir de tres niveles: regional, departamental o municipal. Las oficinas regionales son la opción menos costosa en términos operativos. Las oficinas se crearán para darle

cobertura a uno o varios departamentos. Esta estrategia es actualmente utilizada por el Registro de la Propiedad que cuenta con dos oficinas en Guatemala, y una oficina en los siguientes lugares: Santa Elena, Petén; Cobán, Alta Verapaz; Teculután, Zacapa; y, Escuintla, Escuintla.

Las oficinas regionales deberán crearse a partir del tráfico inmobiliario. Una posible regionalización de las zonas catastrales basada en el tráfico inmobiliario potencial se muestra en el cuadro siguiente.

División administrativa en mantenimiento catastral

ZONA	DEPARTAMENTO	Predios	Servicios catastrales	
			Departamento	Zona
I	PETÉN	106,522	4,154	4,154
II	IZABAL	91,293	3,560	3,560
III	ZACAPA	58,140	2,267	
	CHIMQUIMULA	87,860	3,427	5,694
IV	EL PROGRESO	40,516	1,580	
	JALAPA	70,560	2,752	
	JUTIAPA	113,013	4,408	8,739
V	BAJA VERAPAZ	62,714	2,446	
	ALTA VERAPAZ	225,468	8,793	11,239
VI	SACATEPEQUEZ	72,039	2,810	
	CHIMALTENANGO	129,583	5,054	7,863
VII	GUATEMALA	738,226	28,791	28,791
VIII	ESCUINTLA	156,484	6,103	
	SANTA ROSA	87,536	3,414	9,517
IX	SUCHITEPÉQUEZ	117,330	4,576	
	RETALHULEU	70,120	2,735	7,311
X	SOLOLÁ	89,363	3,485	
	TOTONICAPAN	98,539	3,843	7,328
XII	QUETZALTENANGO	181,455	7,077	7,077
XII	SAN MARCOS	230,901	9,005	9,005
XIII	HUEHUETENANGO	245,886	9,590	9,590
XIV	QUICHÉ	190,399	7,426	7,426
	TOTAL	3,263,947	127,294	127,294

3. CÁLCULO DEL COSTO PROMEDIO POR SERVICIO CATASTRAL

Una vez estimado el número de servicios catastrales y los costos operativos en mantenimiento catastral, se procede a calcular el costo promedio por servicio catastral mediante el método de costeo absorbente.

El método absorbente considera que todos los costos en los cuales se incurre la prestación de un servicio son atribuibles al producto, tanto los fijos como los variables.

El costo promedio por servicio catastral se estima dividiendo los costos institucionales del RIC entre el número de servicios que se esperan prestar anualmente.

$$\text{Costo promedio por servicio catastral} = \frac{\text{Costos operativos}}{\text{Demanda anual de servicios}}$$

Para el efecto, el costo promedio se puede definir en función de tres escenarios posibles: un **escenario pesimista** basado en una tasa de actualización del 2%, uno **optimista** asumiendo una tasa de actualización de 4%; y un **escenario más probable** basado en una tasa de actualización de 3%.

De acuerdo a este análisis por escenarios, en la medida que el RIC adopte una estructura en el mantenimiento catastral que le permita ofrecer eficientemente sus servicios, el costo promedio por servicio catastral se reducirá en la misma proporción.

El costo promedio por servicio catastral se utilizaría como punto de partida para la adecuación de los aranceles en función de los principios adoptados.

COSTO PROMEDIO POR SERVICIO CATASTRAL

 Número de predios = **3,263,947**

	TASAS DE ACTUALIZACIÓN		
	2%	3%	4%
COSTOS OPERATIVOS	84,863	127,294	169,725
Q20,000,000	236	157	118
Q25,000,000	295	196	147
Q30,000,000	354	236	177
Q35,000,000	412	275	206
Q40,000,000	471	314	236
Q45,000,000	530	354	265
Q50,000,000	589	393	295
Q55,000,000	648	432	324
Q60,000,000	707	471	354
Q65,000,000	766	511	383
Q70,000,000	825	550	412
Q75,000,000	884	589	442
Q80,000,000	943	628	471
Q85,000,000	1,002	668	501
Q90,000,000	1,061	707	530
Q95,000,000	1,119	746	560
Q100,000,000	1,178	786	589

4. DETERMINACIÓN DE TABLA DE ARANCELES

La tabla de aranceles para los servicios básicos, el certificado y la constancia, se construye con base en el método del múltiplo del salario mínimo vigente. Este método se utiliza en diversos países para asignar los aranceles a sus servicios catastrales.

El método del múltiplo del salario mínimo vigente integra el principio de capacidad económica y equidad al sistema arancelario; y en esencia, es un enfoque más social que podría resultar más apropiado en las fases iniciales del mantenimiento catastral con el fin de promover una cultura catastral.

A través de este método, las tarifas de cada servicio se establecen en función del salario mínimo vigente y del número de salarios asignados para cubrir el costo del servicio.

En principio, es importante establecer que el certificado catastral tendría un arancel fijo, mientras que la constancia de aprobación de planos un arancel variable en función del tipo de predio y su extensión.



6.2 MÉTODO DE COSTEO DIRECTO

El método de costeo directo se emplea para calcular los aranceles para productos y servicios eventuales que por su naturaleza no pueden ser predecibles.

El costeo directo considera el costo formado exclusivamente por gastos variables. Los costos variables corresponden al producto o servicio y varían en relación al volumen de producción.

El arancel parte del costo directo más un porcentaje que se estima para cubrir los gastos fijos y de administración.

Los costos directos se subdividen en: materiales directos, mano de obra directa y gastos indirectos.



VII. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO CATASTRAL PRIVATIVO

El Artículo 6, inciso d de la Ley del RIC establece que el Fondo Catastral Privativo se constituye con los ingresos que el RIC obtenga por la prestación de sus servicios y la venta de productos catastrales.

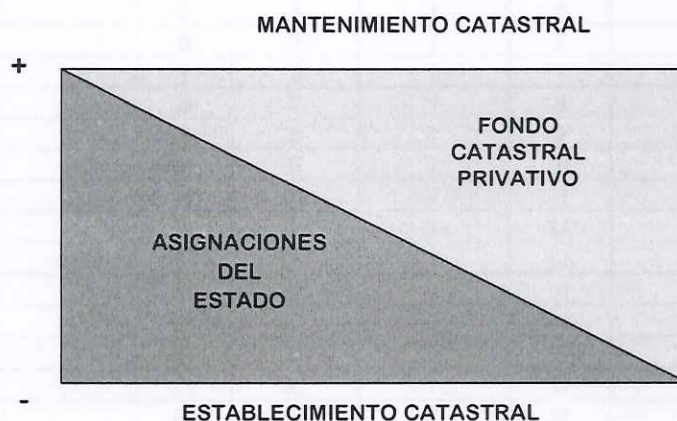
Para establecer la forma en que deberán utilizarse dichos fondos debe analizarse la dinámica del proceso catastral.

Según el artículo 26 de la ley, los costos del establecimiento catastral correrán a cargo del RIC. Para cumplir con este mandato, el establecimiento catastral se financia con las asignaciones que se le fijan en el presupuesto de ingresos y egresos del Estado.

En el largo plazo, la visión institucional declara que el RIC buscará ser financieramente sostenible. Esto implica que el mantenimiento catastral deberá ser financiado principalmente de los recursos generados por la prestación de servicios y venta de productos catastrales.

Es importante destacar que la Ley del RIC no limita las asignaciones del Estado únicamente durante el establecimiento catastral, sino que el artículo 7 establece que el Estado asignará anualmente al RIC, durante el establecimiento y mantenimiento registro-catastral, el monto justificado por el Consejo Directivo de conformidad con la programación anual de dicho proceso.

Objetivo del Fondo Catastral Privativo



El Registro de Información Catastral de Guatemala como autoridad competente en materia catastral, es el responsable exclusivo de la administración de los recursos que provengan del Fondo Catastral Privativo, siendo responsable de programas y proyectos que se ejecuten con cargo del mismo.

La ejecución del Fondo será de acuerdo a los planes anuales debidamente aprobados por el Consejo Directivo del RIC, quien deberá integrarlos anualmente al Presupuesto del RIC.

El Fondo se regirá por lo estipulado en la Ley y Reglamentos que rijan la contratación administrativa en general y demás disposiciones aplicables a la ejecución presupuestaria de los recursos del Estado y sujeto a las acciones de sus entes fiscalizadores.

VIII. ANEXOS

Ratio de servicios catastrales Desmembraciones

Predio madre	Número de desmembraciones	Total de predios	Servicios catastrales		Total Servicios	Relacion Servicios/predio desmembrado
			Certificaciones	Constancias		
1	1	2	1	1	2	2.0
1	2	3	1	2	3	1.5
1	3	4	1	3	4	1.3
1	4	5	1	4	5	1.3
1	5	6	1	5	6	1.2
1	6	7	1	6	7	1.2
1	7	8	1	7	8	1.1
1	8	9	1	8	9	1.1
1	9	10	1	9	10	1.1
1	10	11	1	10	11	1.1
1	11	12	1	11	12	1.1
1	12	13	1	12	13	1.1
1	13	14	1	13	14	1.1
1	14	15	1	14	15	1.1
1	15	16	1	15	16	1.1
1	16	17	1	16	17	1.1
1	17	18	1	17	18	1.1
1	18	19	1	18	19	1.1
1	19	20	1	19	20	1.1
1	20	21	1	20	21	1.1
1	21	22	1	21	22	1.0
1	22	23	1	22	23	1.0
1	23	24	1	23	24	1.0
1	24	25	1	24	25	1.0


**Ratio de servicios catastrales
Unificaciones**

Predio madre	Predios anexados	Predios afectados	Servicios catastrales		Total Servicios	Relacion Servicios/predios unificados
			Certificaciones	Constancias		
1	1	2	2	1	3	1.5
1	2	3	3	1	4	1.3
1	3	4	4	1	5	1.3
1	4	5	5	1	6	1.2
1	5	6	6	1	7	1.2
1	6	7	7	1	8	1.1
1	7	8	8	1	9	1.1
1	8	9	9	1	10	1.1
1	9	10	10	1	11	1.1
1	10	11	11	1	12	1.1
1	11	12	12	1	13	1.1
1	12	13	13	1	14	1.1
1	13	14	14	1	15	1.1
1	14	15	15	1	16	1.1
1	15	16	16	1	17	1.1
1	16	17	17	1	18	1.1
1	17	18	18	1	19	1.1
1	18	19	19	1	20	1.1
1	19	20	20	1	21	1.1
1	20	21	21	1	22	1.0
1	21	22	22	1	23	1.0
1	22	23	23	1	24	1.0
1	23	24	24	1	25	1.0
1	24	25	25	1	26	1.0
1	25	26	26	1	27	1.0





Crecimiento del número de viviendas por departamento

Departamento	1994	2002	Crecimiento
Alta Verapaz	107,030	133,568	3.1%
Baja Verapaz	36,350	41,882	1.9%
Chimaltenango	65,461	83,516	3.4%
Chiquimula	51,563	59,872	2.0%
El Progreso	26,682	30,038	1.6%
Escuintla	87,583	116,043	4.1%
Guatemala	393,256	565,853	5.5%
Huehuetenango	139,571	144,385	0.4%
Izabal	58,685	64,064	1.1%
Jalapa	41,497	46,259	1.4%
Jutiapa	71,367	79,974	1.5%
Petén	50,028	68,097	4.5%
Quetzaltenango	105,919	119,851	1.6%
Quiché	95,693	111,801	2.1%
Retalhuleu	41,181	47,766	2.0%
Sacatepéquez	35,430	48,545	4.6%
San Marcos	134,185	139,683	0.5%
Santa Rosa	57,275	62,559	1.2%
Sololá	45,765	54,915	2.5%
Suchitepéquez	66,630	79,191	2.4%
Totonicapán	57,449	58,765	0.3%
Zacapa	37,132	42,839	1.9%
Totales	1,805,732	2,199,466	2.7%



000014

**LA INFRASCRIPTA SECRETARIA GENERAL DEL
REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA**

CERTIFICA:

QUE HE TENIDO A LA VISTA LA POLÍTICA PARA PERCIBIR Y ADMINISTRAR LOS INGRESOS PROVENIENTES DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y VENTA DE PRODUCTOS CATASTRALES DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA, ELABORADA POR LA GERENCIA DE PROGRAMACIÓN Y COOPERACIÓN INTERNACIONAL, EN EL MES DE JULIO DE DOS MIL DIEZ:-----

Y PARA LOS USOS LEGALES RESPECTIVOS, EXTIENDO, NUMERO, FIRMO, Y SELLO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, CONTENIDA EN CATORCE (14) FOLIOS, DE LOS CUALES LOS PRIMEROS TRECE (13) CORRESPONDEN A LA POLÍTICA PARA PERCIBIR Y ADMINISTRAR LOS INGRESOS PROVENIENTES DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y VENTA DE PRODUCTOS CATASTRALES Y, EL FOLIO RESTANTE CONSTITUYE LA PRESENTE RAZÓN, IMPRESO ÚNICAMENTE EN SU LADO ANVERSO, EN UNA (1) HOJA DE PAPEL BOND TAMAÑO CARTA CON MEMBRETE REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL. EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL OCHO (08) DE JULIO DE DOS MIL VEINTISÉIS (2026).-----

LCDA. ROSA DELIA SOSA CASASOLA



Secretaría General RIC
Registro de Información Catastral de Guatemala

(CONSTA: 1 FOLIO)
SG/RIC