



INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

**CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD Y LA MUNICIPALIDAD DE JOSÉ SANTOS GUARDIOLA, PARA LA CONSTITUCIÓN DEL CENTRO ASOCIADO MUNICIPAL EN MATERIA CATASTRAL.**

Siendo que uno de los objetivos de la Ley de Propiedad es la *aplicación de instrumentos jurídicos, administrativos y tecnológicos avanzados que garanticen la seguridad, transparencia y reducción de los costos y tiempos para las transacciones registrales y de los procedimientos administrativos*<sup>1</sup>, objetivo para cuyo cumplimiento el Instituto de la Propiedad cuenta entre sus atribuciones y deberes la de *normar el funcionamiento de Centros Asociados para que operen determinados registros o catastros o faciliten el cumplimiento de sus propósitos*<sup>2</sup>, por medio del presente acto el **Instituto de la Propiedad (IP)**, representado por **JOSÉ NOÉ CORTÉS MONCADA** Secretario Ejecutivo del IP, nombrado mediante acuerdo CD-IP-No. 022-2015 emitido por el Consejo Directivo, en fecha diez (10) de agosto del año dos mil quince (2015), con numero de identidad 0301-1977-01159, con facultades suficientes para suscribir este tipo de actos según Acuerdo de Delegación CD-IP No.028-2015 y la **Municipalidad de José Santos Guardiola**, representado por su Alcalde Municipal **GILBERT CARRISON DILBERT GREEN** con numero de identidad **1101-1958-00135**, según consta en la credencial certificada por el Tribunal Supremo Electoral mediante Punto Único de la Sesión Extraordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2017, acuerdan celebrar un Convenio estructurado en el contenido de los siguientes acápite:

**PRIMERO: Finalidad.** En la forma establecida por el Artículo 24 de la Ley de Propiedad se debe crear, desarrollar y administrar un sistema nacional de información territorial en materia de propiedad, coordinando sus actuaciones con las entidades nacionales o municipales relacionados con el ordenamiento territorial. Para ello podrán establecerse convenios en cuanto a suministros de servicios catastrales y al mantenimiento del Catastro

<sup>1</sup>Ley de Propiedad. Artículo 3, numeral 2.

<sup>2</sup>Ley de Propiedad. Artículo 5, numeral 10.



INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

Nacional. Así mismo en el Artículo 58 de la misma Ley se establece que: *“Se consideran Centros Asociados del Instituto de la Propiedad (IP) todas aquellas instituciones, proyectos y programas públicos, nacionales o municipales, que desarrollen actividades catastrales, registrales y de ordenamiento territorial”* y *“Toda la actividad catastral y de ordenamiento territorial ejecutada por Centros Asociados debe adecuarse a lo establecido por esta Ley o las resoluciones que emita el Instituto de la Propiedad (IP) para garantizar la actualización y mantenimiento de un sistema de información registro catastral”*, tal como lo dispone el Artículo 59 de la misma Ley. En tal contexto el presente Convenio tiene por finalidad establecer el marco de actuación para la colaboración entre el **IP** y la Municipalidad de **José Santos Guardiola**, para la coordinación y complementariedad de acciones, recursos, asistencia técnica y definición de los demás parámetros bajo los cuales operará la Municipalidad de **José Santos Guardiola** en su designación e implementación como Centro Asociado Municipal en materia catastral del IP, para la administración y operación del Catastro Municipal. Tal designación se ha hecho tomando en consideración la capacidad técnica, operativa, organizativa y financiera demostrada por la Municipalidad de **José Santos Guardiola**, delegándole la completa administración para la adecuada operación del Centro Asociado en materia Catastral, dentro de los más estrictos cánones de agilidad, eficiencia, transparencia, productividad y calidad técnica, brindando a los usuarios un servicio de calidad, sin perjuicio de las atribuciones que por ley puede ejecutar el Instituto de la Propiedad en materia catastral.

**SEGUNDO: Objetivos.** El objetivo de este **CONVENIO**, es establecer mediante la coparticipación del **IP** y la Municipalidad de **José Santos Guardiola**, la figura del Centro Asociado Municipal en materia catastral para desarrollar y consolidar un sistema de derechos de propiedad que brinde mayor seguridad jurídica y eficiencia, operando de manera descentralizada a nivel local, mediante la aplicación de procedimientos y tecnologías compatibles, objetivo que es congruente con las finalidades de la Ley de Propiedad en cuanto a constituir:



1. Un sistema integrado de información de la propiedad.
2. Un sistema nacional de información territorial.

Para tal fin la Municipalidad de **José Santos Guardiola**, se compromete al fortalecimiento de la estructura operativa, equipo, medios y espacio físico de su Departamento de Catastro o la unidad que tenga asignada las responsabilidades catastrales, de manera que cuente con todas las condiciones para la operación, control y supervisión administrativa de la actividad catastral designada.

Las áreas temáticas que considera este Convenio serán las siguientes:

- 1) Administración del Registro Catastral y el fortalecimiento del Catastro Municipal
- 2) Sistema informático de gestión territorial, el cual incluye:
  - a. La integración de procesos mediante las plataformas informáticas y el intercambio de información.
  - b. Integración vía plataforma informática, donde el municipio de **José Santos Guardiola** es un usuario del SURE.
- 3) Aspectos operativos del Centro Asociado Municipal en materia catastral, tales como:
  - a. Detalle de sus costos de operación (iniciales y posteriores).
  - b. Procesos (internos y externos).
  - c. Potencialidades (presentes y futuras).
  - d. Distribución de los ingresos compartidos (sostenibilidad del Centro Asociado).
  - e. Mecanismos de control, auditoría y mejora continua.
- 4) Sistematizar el proceso catastral, integrando y georreferenciando las áreas afectadas por normativas municipales.



INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

**TERCERO: Delegación Catastral.** La función catastral delegada, más allá de su puesta en marcha u operación por parte de un Centro Asociado en materia Catastral, dependerá de la Dirección General de Registros del Instituto de la Propiedad y por tanto estará sometida a los Reglamentos, Acuerdos de Procedimientos, Manuales Operativos y lineamientos técnicos dispuestos por las autoridades del Instituto de la Propiedad, así como las disposiciones de aplicación o acatamiento general a las que éste se vea sometido.

Todo Catastro operado por un Centro Asociado Municipal en materia catastral se somete al control y supervisión de los demás órganos y dependencias de Instituto de la Propiedad creados para tal fin, dentro del ámbito de sus propias competencias, tales como la Inspectoría General, la Superintendencia de Recursos y la Auditoría Interna con los procedimientos ya establecidos. Asimismo, se creará y reglamentará los elementos básicos por los medios establecidos por la Ley y su Reglamento, entretanto se aplicará de manera supletoria lo establecido en la **Normativa Para la Regulación y Funcionamiento de los Centros Asociados en materia catastral.**

**CUARTO: Solución informática.** La plataforma informática a ser implementada o alimentada en la función catastral adscrita al Centro Asociado de la Municipalidad de **José Santos Guardiola**, es el sistema denominado Sistema Unificado de Registros (SURE), desarrollado para el uso del Instituto de la Propiedad, en su módulo especialmente diseñado para la gestión, ejecución y administración de la función catastral, independientemente de la herramienta informática que se seleccione de común acuerdo para la realización de cualquier trabajo previo a la alimentación del SURE o cualquier otro sistema informático que el IP disponga. Consecuentemente el Instituto de la Propiedad se compromete a proporcionar, instalar y poner en ejecución sin costo alguno dicha herramienta informática en el Centro Asociado Municipal en materia catastral, así como a brindar la capacitación en el uso del mismo, proporcionando los manuales operativos y de procedimiento que sean necesarios. Por su parte la Municipalidad de **José Santos Guardiola**, se compromete a ofrecer el debido



INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

resguardo de la plataforma informática, respetando las condiciones de uso o licenciamiento pertinentes, así como a no realizar modificaciones al o a los programas ofrecidos e instalados en los equipos especialmente dispuestos por el Centro Asociado Municipal para tal fin.

Toda mejora pretendida a las aplicaciones informáticas deberá ser implementada de común acuerdo entre el Instituto de la Propiedad y el Centro Asociado Municipal, a fin de que resulte en beneficio de todo el sistema integrado a nivel nacional. Asimismo, el Instituto de la Propiedad proporcionará los requerimientos técnicos mínimos del equipo a ser utilizado.

**QUINTO: Espacio físico.** La Municipalidad de **José Santos Guardiola**, se compromete a acondicionar el espacio físico necesario y adecuado para la ejecución y desarrollo de las actividades, a fin de brindar con eficiencia, accesibilidad y comodidad el servicio a los usuarios, mismo que deberá cumplir con los requerimientos de disponibilidad de área, conectividad, comunicaciones y suficiencia de servicios básicos, seguridad material y accesibilidad que el Instituto de la Propiedad disponga.

**SEXTO: Coordinación interinstitucional.** Las partes elaborarán conjuntamente un Plan Operativo Anual (POA), estableciendo metas, responsabilidades, productos, resultados esperados, metodología, modalidades operativas, financiamiento y demás aspectos potenciales por desarrollarse de conformidad con las particularidades de cooperación que se establecen en el presente **CONVENIO**, mismo que será evaluado trimestralmente por ambas partes. Las partes se comprometen a llevar a cabo dicho plan de trabajo y a preparar en tiempo y forma, así como llevar a cabo, un nuevo plan de trabajo para los años subsecuentes y a:

- a) Colaborar activamente en la sistematización de procesos catastrales, de regularización y titulación de tierras, dentro de los límites geográficos y competencia del municipio.
- b) Facilitar las bases de datos catastrales y cualquier otra información relevante, para su incorporación al Sistema Nacional de Administración de la Propiedad (SINAP).



El **IP** por su parte se compromete a:

- a) Apoyar los procesos municipales de catastro, regularización y titulación de tierras a través de asistencia técnica y legal, así como la sistematización e implementación de los manuales de procesos.
- b) Proveer información sobre los levantamientos catastrales, fichas de investigación de campo, mapas y acceso a las ortofotos existentes.
- c) Proporcionar asistencia técnica, capacitar y certificar al personal de la municipalidad de **José Santos Guardiola**, con énfasis en mantenimiento catastral vía **SURE**, en ordenamiento territorial en el marco de la seguridad jurídica de los derechos de propiedad.
- d) Asesorar y acompañar en la gestión de financiamiento para el funcionamiento del Centro Asociado Municipal en materia catastral.
- e) El IP coadyuvará esfuerzos con la municipalidad de **José Santos Guardiola**, para mejorar la gestión fiscal municipal

La **Municipalidad** se compromete a:

- a) Formular disposiciones de ejecución inmediata a fin de apoyar la estrategia de implementación del Centro Asociado Municipal.
- b) Asegurar el cumplimiento de las normas de uso del suelo, zonificación, parcelación y urbanización en el municipio, mediante la revisión y aprobación, de los permisos y licencias de construcción.
- c) Realizar las inspecciones de campo para el mantenimiento catastral y avalúos.
- d) Levantamiento de polígonos para fines de titulación municipal y regularización a requerimiento del IP.
- e) Garantizar la conectividad permanente y requerida, que asegure la interacción del **SURE** y los sistemas informáticos municipales.



- f) Garantizar estabilidad y exclusividad en el desempeño de las funciones del personal técnico capacitado y certificado por el IP, responsable del Centro Asociado Municipal con énfasis en mantenimiento catastral vía SURE, en ordenamiento territorial en el marco de la seguridad jurídica de los derechos de propiedad. El personal deberá ser evaluado constantemente a fin de que cumpla con los lineamientos establecidos por el IP.
- g) Realizar actualizaciones y mantenimientos continuos de las bases de datos catastrales a través de su integración al **SURE**.
- h) Asignar recursos financieros de contraparte para apoyar la ejecución de un plan de sostenibilidad y continuidad del Centro Asociado Municipal.
- i) Diseñar y ejecutar una estrategia de comunicación y divulgación al interior del municipio con el propósito de incentivar y promover con la población los procesos de regularización de la administración de la tierra
- j) Colaborar activamente en la sistematización de procesos del Centro Asociado Municipal. El Instituto de la Propiedad y el Centro Asociado Municipal coordinarán el proceso de aseguramiento de la información contenida en los sistemas por medio de archivos de respaldo u otros medios disponibles con la periodicidad y demás medidas de seguridad que se requieran.

**SÉPTIMO: Selección, nombramiento y condiciones del personal.** El Centro Asociado Municipal llevará a cabo los procesos de reclutamiento, evaluación, y selección de personal que considere oportunos, convenientes y necesarios, solicitando al Instituto de la Propiedad la certificación del Personal Técnico, por medio de la Dirección General de Registros, previo a su delegación de funciones catastrales de conformidad con la Ley de Propiedad y su Reglamento, delegación que implica la autorización y reconocimiento de su calidad de funcionario público y demás obligaciones y prerrogativas establecidas en nuestro ordenamiento jurídico.



INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

El Centro Asociado Municipal es responsable de la contratación del personal y consecuencias en el orden laboral, civil o administrativo, provocadas o acarreadas como resultado de la remoción de funcionarios o empleados hecha por el propio Centro Asociado Municipal, bajo sus respectivos reglamentos de personal vigentes.

**OCTAVO: Administración de fondos.** El Centro Asociado Municipal en materia catastral será encargado de cobrar y administrar las tasas por la prestación de los servicios. Las tasas a cobrar serán definidas con base al modelo económico financiero que se debe elaborar en conjunto por las partes, tomando en consideración las particularidades de cada municipio. Mientras no se cuente con el modelo económico financiero que permita definir las tasas, se podrá realizar el cobro con base a las tasas actuales de la Alcaldía. Los costos operativos deberán estar definidos de común acuerdo, y responderán al presupuesto estimado de operación que el Centro Asociado Municipal en materia catastral elabore y el Instituto de la Propiedad apruebe, previo análisis. Éste incluirá sueldos y beneficios salariales, adquisición de equipo y servicios de conectividad, alquileres de inmuebles, servicios y cualquier otro establecido de común acuerdo entre las partes. El Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad y la Corporación Municipal establecerán, de común acuerdo, que, de los fondos generados por el cobro y administración de las tasas por la prestación de los servicios del Centro Asociado Municipal en materia catastral, y una vez cubiertos los costos operativos, su remanente será distribuido en forma equitativa entre el Instituto de la Propiedad, por medio de la DGR y la Municipalidad de **José Santos Guardiola**. La anterior distribución se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 9, literal e) de la Normativa ya relacionada, con respecto a la obligación del Centro Asociado Municipal en materia catastral de disponer de sus excedentes financieros para el diseño, impulso y ejecución de proyectos sociales y comunitarios. Quedando establecido como un esquema transitorio mientras se desarrolla un modelo financiero que sea rentable para ambas partes. El Centro Asociado Municipal en materia catastral estará obligado a permitir y facilitar las inspecciones y misiones de auditoría que le sean enviadas por parte del Tribunal Superior de



Cuentas y el Instituto de la Propiedad con la periodicidad dispuesta por la Ley y los Reglamentos o bien por disposición del Consejo Directivo. La recepción, manejo, forma de distribución, control y en general la administración de los fondos estará regulada por el Reglamento, Manuales o Acuerdo Normativo que al efecto se creen por el Instituto de la Propiedad.

**NOVENO: Normativa aplicable a la actividad catastral.** La actividad catastral estará regulada por lo estipulado en la Ley de Propiedad y su Reglamento, el Reglamento de Mensura Catastral, Manuales de Procedimientos y Guías Prácticas para el Levantamiento Catastral, llenado de la Ficha de Investigación de Campo e ingreso de información vectorial y alfanumérica al SURE, mismos que son de aplicación obligatoria en la Dirección General de Registros (DGR) del Instituto de la Propiedad.

Serán causas suficientes para suspender el acceso al SURE las siguientes:

- a. Adulteración dolosa de la información.
- b. Incumplimiento de normas de seguridad de archivos y medios digitales.
- c. Ingreso no autorizado a archivos o bases de datos electrónicos.
- d. Sustracción, copia no autorizada o alteración de la información contenida en el SURE.
- e. Violar la confidencialidad de la información personal obtenida de los archivos a los cuales pueda tener acceso.
- f. Negligencia e impericia inexcusable en el desempeño de sus actividades.
- g. Reincidencia de infracciones, y
- h. Proporcionar información falsa o inexacta en el registro o actualización de la información, así como cualquier otra que se establezca en normativas con posterioridad.

**DÉCIMO. Control de calidad.** La regulación de las actividades catastrales que desarrolle el Centro Asociado Municipal en materia catastral corresponde al Instituto de la Propiedad a través de la DGR, así como determinar el estándar mínimo de calidad en los servicios prestados por dicho Centro Asociado Municipal en materia catastral; este es un proceso de



\*\*\*  
INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

ejercitar una influencia directiva (que las actividades del Centro Asociado Municipal en materia catastral se realicen de modo tal que se alcancen los objetivos predefinidos) o restrictiva (evitar que las actividades del Centro Asociado Municipal en materia catastral produzcan resultados no deseados).

Se aplicará la auditoria de sistemas y de procesos, la cual ha sido definida como la revisión sistemática y organizada de los sistemas en funcionamiento para ver si en ellos se verifican las propiedades de: Vigencia de los objetivos planteados como base del diseño original; Concordancia del sistema con los objetivos (efectividad); Permanencia del diseño por no haber sufrido alteraciones que lo degradan operativamente y eficiencia del Sistema.

**DÉCIMO PRIMERO. Disposiciones generales.** Se establece además un compromiso de coordinación entre ambas partes para propiciar, facilitar y ejecutar de manera conjunta la formación y entrenamiento de los funcionarios y empleados del Centro Asociado Municipal en materia catastral a través de las dependencias o medios que estén al alcance y sean propicios para tal fin.

El Centro Asociado Municipal en materia catastral podrá presentarse ante los usuarios y público en general mediante la utilización de logos o signos distintivos que estime adecuados o convenientes, tanto en la papelería, sitios web, medios de difusión o publicidad, entre otros, en el entendido de que, dada la referencia a la función pública, éstos se asociarán o se harán acompañar de los logos oficiales que el Instituto de la Propiedad disponga.

**DÉCIMO SEGUNDO: Revisión.** El presente Convenio puede ser sujeto de revisión anual o bien cuando el Consejo Directivo del Instituto de la Propiedad y/o la municipalidad de **José Santos Guardiola** lo estime necesario y oportuno. Asimismo, las partes podrán proponer las adiciones o reformas que estimen necesarias y convenientes las cuales una vez consensuadas y aprobadas formarán parte del mismo a manera de Adenda.

Este **CONVENIO** se suscribe de buena fe por ambas partes y en un ambiente institucional de respeto absoluto a la autonomía Municipal, en el caso que surgiera cualquier conflicto,



INSTITUTO DE LA PROPIEDAD

podrá ser resuelto de forma amigable, propuesta por cualquiera de las partes o mediante el mero cruce de notas conciliativas.

En fe de lo cual suscribimos el presente Convenio en la ciudad de Roatán, departamento de Islas de la Bahía a los veinte y tres (23) días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018).

**GILBERT CARRISON DILBERT GREEN  
ALCALDE MUNICIPAL  
MUNICIPIO DE JOSÉ SANTOS  
GUARDIOLA**



**JOSÉ NOÉ CORTÉS  
SECRETARIO EJECUTIVO  
INSTITUTO DE LA  
PROPIEDAD**