



Organización de las Naciones Unidas
para la Alimentación y la Agricultura

FICHA
INDICE DE MOVILIDAD REGISTRAL

Contents

1	Presentación	2
2	¿Qué aspectos inciden en la formalidad del tráfico jurídico inmobiliario?	3
3	Indicadores relacionados con la Movilidad Registral	3
4	Metodología para la medición del IMR	5
4.1	Cuando realizar la medición del IMR	5
4.2	Metodología para el cálculo del Índice de Movilidad Catastral.....	6
4.3	Seguimiento del incremento del número de matrícula en el Registro de Movilidad Catastral.....	6
4.4	Levantamiento de la Línea de Base del IMR	7
4.5	Cálculo del Índice de Movilidad Catastral.....	7
4.6	Análisis de la información	8
5	Evaluación de la formalización de las transacciones en las propiedades.....	10
5.1	Diseño de la encuesta a hogares.....	10
5.2	Diseño de la muestra	11
5.3	Análisis de los resultados de la encuesta.....	11
	Anexos	12
	Anexo 1: Cuadro para recabar información sobre la evolución del IMR.....	12
	Anexo 2: Contenido de la Encuesta hogar en el tema de formalización de las transacciones	13

1 Presentación

Esta ficha establece las pautas básicas, metodología y algunos instrumentos que permitan evaluar de qué manera los Proyectos de Administración de Tierra (PAT) fortalecen la formalización y movilidad de las diferentes transacciones de la propiedad inmueble –tráfico jurídico inmobiliarios- que se realizan a través del Registro Público de la Propiedad y del Catastro Físico. Los aspectos clave a considerar para obtener estos resultados desde la intervención de los PAT son:

- a) el fortalecimiento de la capacidad de las Instituciones de Administración de Tierras (IAT),
- b) la modernización de los sistemas de registros a través de la digitalización de los libros y el establecimiento de bases de datos informatizadas,
- c) la actualización de la información sobre la tenencia de la tierra, a través del barrido catastral y,
- d) los procesos de regularización y/o titulación de los derechos de propiedad que aumenta el número de Matrículas del Registro

Que es el Índice de Movilidad Registral

El Índice de Movilidad Registral (IMR) expresa la cantidad de transacciones que se realizan en un periodo dado en una oficina registral respecto al número de matrículas registrales existente (el número total de propiedades inscritas en un momento dado). De manera global este índice proporciona información sobre el número promedio de transacciones que se realiza para cada propiedad en el periodo de estudio.

Cuando el índice se incrementa de un periodo a otro, significa que los ciudadanos realizaron más transacciones formales en las oficinas del Registro de la Propiedad, lo cual puede ser atribuido a varios factores, tales como:

- Siendo los trámites registrales más ágiles, más ciudadanos empiezan a realizar las transacciones de manera formal.
- A través el PAT más propiedades son regularizadas, lo que permite a sus propietarios realizar transacciones formales en el Registro (compra-venta, herencia, hipotecas...etc.).
- La cultura respecto al Sistema de Administración de Tierra (SAT) se fortalece y los ciudadanos se vuelven más conscientes de la necesidad de formalizar las transacciones inmobiliarias.
- Debido a los procesos de regularización de la tenencia, el valor de las propiedades incrementa, lo cual dinamiza el mercado inmobiliario.

2 ¿Qué aspectos inciden en la formalidad del tráfico jurídico inmobiliario?

La intervención de los PAT ha incidido en la reforma de los marcos legales y reglamentarios, en la definición de políticas de tierras, en el fortalecimiento institucional y desarrollo de sistemas de información de las IAT, todo ello con el objetivo de lograr en el mediano y largo plazo:

- i) Incrementar el número de propiedades regulares, es decir con documentos legales donde corresponden los datos del dueño o poseedores con los de la parcela.
- ii) Beneficiar con un interés social a hombres y mujeres poseedores de la tierra a través de la titulación masiva o por demanda, y
- iii) Contribuir a resolver los conflictos de propiedad identificados en los diagnósticos jurídicos a través de métodos alternos y expeditos, con fines de regularizar la tenencia.

Para evaluar el efecto de los PAT a posteriori sobre la movilidad y dinámica de las propiedades en los Registros Públicos y Catastros, la pregunta clave es ¿Qué y cómo debemos medir? En primer lugar, se deben medir:

- El número de matrículas que figuran en la o las oficinas del Registro que se quieren evaluar, en situación *Sin Proyecto* y *Con Proyecto*.
- El incremento del número de matrículas como efectos de los PAT, a través de la actualización de la información catastral (el Barrido) y la regularización y titulación de propiedades
- El número de transacciones de la propiedad que ha sido titulada por el Proyecto (movilidad),
- Cuál ha sido el incremento en la demanda de servicios registrales y catastrales (dinámica) en el territorio de intervención del proyecto¹,
- El grado de formalidad o informalidad de las transacciones inmobiliarias en los territorios seleccionados.

Los procesos de formalización de la propiedad responden generalmente a la confianza que tienen los ciudadanos en las IAT, como garantes de la seguridad y certeza jurídica en las transacciones que se realizan. Cuando los títulos de propiedad son debidamente registrados y geo referenciados, las propiedades incrementan su valor en el mercado y sus dueños tienen mayor facilidades para obtener servicios financieros o de otros tipos que contribuyen al desarrollo económico del país.

3 Indicadores relacionados con la Movilidad Registral

Formalizar los derechos de propiedad e incrementar el número de matrícula en los Registros de la Propiedad requiere cumplir con ciertos requisitos, tal como obtener el documento catastral que certifica la ubicación geográfica, la superficie o área y los datos de la georreferenciación de la parcela a través de un número catastral. Pero otro aspecto relevante es

¹. La demanda de servicios a las instituciones está asociada a dinámicas legales de los mercados de tierras del sector privado productivo en las zonas de intervención del proyecto, realizando además procesos comparativos de otros territorios sin intervención del proyecto, a efecto de medir si los PAT han tenido el impacto esperado.

el fortalecimiento de la cultura catastral y registral, a través de lo cual los ciudadanos toman consciencia de la necesidad de formalizar los derechos de propiedad y registrar debidamente los cambios relacionados con el sujeto (dueño) y el objeto (parcela) de la propiedad.

El Cuadro 1 presenta los sub-indicadores y las variables que se relacionan con el Fortalecimiento de la Cultura Catastral y Registral (*Véase indicadores en la Matrices de Resultados de las IAT*)

Cuadro 1. Componentes del Indicador

INDICADOR	Sub Indicador	VARIABLES	Forma de medición
Cultura Registral Fortalecida	Incremento del índice de movilidad registral.	Trámites Procesados sobre Propiedades tituladas por el proyecto. Por tipo de trámite y a partir del momento en que ya está saneada y regularizada.	Desarrollada en esta Ficha
	Incremento de la Dinámica de la Demanda de Trámites en el Registro.	Registro de Trámites Procesados. Por tipo de trámites y en un período determinado.	A través del seguimiento y comparación de un año a otro de las demandas de trámites realizadas en el Catastro y el Registro
	Porcentaje de transacciones informales en un territorio determinado	Transacciones Realizadas de Manera Informal en Territorios de Interés al PAT. Por tipo de transacción, localidad (dentro de la zona de impacto, fuera de la zona), y momento de legalización (antes/después del barrido)	A través de las encuestas que se realizan a los hogares (Ver Modulo 4 de la Guía para la evaluación de impacto hogar)

Los factores que pueden incidir en el incremento de la formalidad de las transacciones inmobiliarias son

- i) **La Seguridad jurídica.** Confianza en las IAT, legalidad en la transacciones, certeza jurídica que la propiedad tiene una existencia física y legal.
- ii) **La Eficiencia Institucional.** Cuando los costos, tiempos y procesos disminuyen para legalizar la propiedad, el ciudadano percibe una seguridad en el sistema.
- iii) **El Acceso a los servicios registrales y catastrales.** Los usuarios de los servicios requieren para realizar transacciones que las oficinas sean accesibles, que los procesos sean transparentes y que se disminuyen sus costos.

4 Metodología para la medición del IMR

4.1 Cuando realizar la medición del IMR

La experiencia en Centro América muestra que el intervalo de tiempo mínimo para poder medir el efecto del Proyecto sobre la movilidad catastral es mínimamente de dos años, posterior a la realización de los trabajos de modernización de los sistemas de información sobre las propiedades, la conclusión de los barridos catastrales y el inicio de los procesos de regularización de la tenencia.

Un momento importante para considerar el levantamiento de la línea de base del IMR, es el inicio de los procesos de digitalización de la información contenida en los libros de las Oficinas de Registro. En efecto, la integración de una base de datos con la información de las propiedades inscritas y posteriormente su vinculación con el Catastro, permite contar con información más completa y métodos más eficientes para el cálculo del IMR.

En el cuadro 2, se muestran los momentos importantes para recolectar información, de acuerdo al ciclo de los PAT.

Ciclo de los PAT	Recolección de la información para el cálculos del IMR
Situación Ex ante (Sin Proyecto)	Normalmente el numero de la ultima matricula asignada corresponde al numero de parcelas o bienes inmobiliarios establecido en el Registro, sin embargo se debe considerar las fusiones de parcelas o la eliminación de algunas. Para obtener una aproximación se puede realizar una estimación a partir de lo sucedido en los tres últimos años.
Inicio de la implementación del Proyecto: Digitalización de los tomos en las Oficinas de Registro	Una vez digitalizados los tomos y establecida la base de datos conteniendo información de las propiedades inscritas resulta más fácil obtener la información sobre el número de matrículas y los movimientos que se realizarán de aquí en adelante. Es el momento recomendado para establecer el valor de la línea de base del IMR, porque los efectos del PAT en el territorio son aún muy limitados.
Medio término del Proyecto	En el área seleccionada para monitorear el IMR, el Barrido Catastral fue realizado y los trabajos de regularización de la tenencia se encuentran en proceso. Se puede entonces monitorear el incremento del número de matrículas en el Registro y las primeras tendencias del IMR. Si existieran otros Registros que iniciando con la fase de digitalización, es recomendable la levantar la línea de base de su IMR.
Evaluación Ex post	Al final del proyecto se evalúa el incremento del número de matrículas en el Registro, el incremento de la demanda de trámites y el IMR. Teniendo otro tipo de información del Proyecto, se puede analizar la información respecto a la dinámica del IMR, comparar con otras oficinas (tipo oficina control sin intervención del PAT) y elaborar análisis interpretativos de los cambios.

4.2 Metodología para el cálculo del Índice de Movilidad Catastral.

Los elementos importantes para calcular el índice de movilidad registral (IMR) son:

- i) La definición del área atendida por las oficinas registrales dentro y fuera de cobertura del proyecto donde se quiere realizar la evaluación,
- ii) El número de matrículas registrales – o número de predios inscritos en el Registro- en diferentes momentos del ciclo del Proyecto y del proceso de evaluación (ex ante, medio término, ex post)
- iii) La selección del tipo de transacciones (tipos de actos o contratos) que pueden ser realizadas de manera informal y aquellas que son parte de la demanda de los usuarios (formal). Por su carácter general aquellas que pueden ser objeto de prioridad en la evaluación, son aquellas con relación a:
 - **Modificaciones del titular registral** por compra venta, donación, transmisión de la propiedad por sucesión (testamento o declaratoria de herederos).
 - **Modificaciones del objeto** por rectificaciones de superficie o área, desmembraciones, fusiones o divisiones².
 - **Cargas o gravámenes:** garantías hipotecarias inmobiliarias o garantías prendarias/reales mobiliarias Estas transacciones están asociadas a garantías que los titulares registrales otorgan para obtener préstamos en las entidades bancarias, no bancarias y particulares, no modifican objeto ni sujeto registral, por tanto no necesitan certificado catastral.
- iv) El volumen de servicios atendidos durante un período dado (anual, bianual trianual, quinquenal), en las oficinas (Registro / Catastro) seleccionadas.
- v) La posibilidad de comparar las oficinas de Registro apoyados por el PAT (Registro de Tratamiento) con otras que no lo han sido (Oficina Control o Contra factual) para poder aislar el efecto del PAT en la evolución del IMR

4.3 Seguimiento del incremento del número de matrícula en el Registro de Movilidad Catastral

Un elemento clave a monitorear para poder calcular el IMR es el aumento del número de matrículas registrales, lo cual es también un indicador importante dentro del Marco de Evaluación de las IAT (Véase matriz de indicadores de las IAT). Este valor puede proporcionar información sobre el porcentaje aproximado del territorio cubierto con títulos y otros documentos de propiedades válidos desde el punto de vista del Registro. Entre más elevada la proporción del territorio cubierto por inscripciones registrales mayor será el nivel de formalidad en las transacciones inmobiliarias que se realizan en éste.

² Todos estos actos modifican el objeto y el sujeto como elementos esenciales de la publicidad registral y por mandato legal deben solicitar certificado catastral

Como se presenta a continuación, existen varios métodos posibles para obtener el número de matrículas en el Registro de la propiedad en diferentes momentos del ciclo del Proyecto.

4.4 Levantamiento de la Línea de Base del IMR

Tomando en cuenta que una de las primeras acciones del PAT en un territorio dado consiste en la digitalización de los tomos registrales y la constitución de una base de datos que contiene la información de los propietarios y de las parcelas, se consideran tres opciones posibles:

Opción 1: Es posible conocer el número de matrículas que contiene los libros de la Oficina Registral y se tiene un reporte de las transacciones realizadas cada mes a través del Libro Diario³, antes de que se inicien los trabajos de digitalización.

Opción 2: Es difícil obtener a partir de los libros el número de matrículas. En consecuencia, se debe esperar los resultados de los primeros trabajos de digitalización de los libros y la entrega de la base de datos. Generalmente el producto consiste en una base de datos que reporta el número de matrículas y las últimas transacciones realizadas en cada una de ella.

Opción 3: Esperar el primer año después de la digitalización del registro, para que el mismo sistema automatizado pueda generar la información sobre los movimientos realizados en el año a nivel de todas las matrículas. El inconveniente de esta opción alternativa es que el valor de la línea de base podría ser sesgado por los primeros resultados del PAT en materia de regularización de la propiedad o difusión de programas de comunicación enfocados a reforzar la cultura registral de los ciudadanos.

El Anexo 1 se muestra cómo se puede presentar la información obtenida a partir de los estudios de levantamiento de la línea de base

4.5 Cálculo del Índice de Movilidad Catastral

Las mediciones sucesivas de la IMR en los Registros de Tratamiento se realizarán de una manera relativamente sencilla, considerando que los mismos habrán tenido un proceso de modernización que implica la digitalización de los tomos y el establecimiento de un sistema automatizado de registro. El IMR de un periodo T que iría de la fecha t_0 a la fecha t_1 se calcula entonces de la siguiente manera:

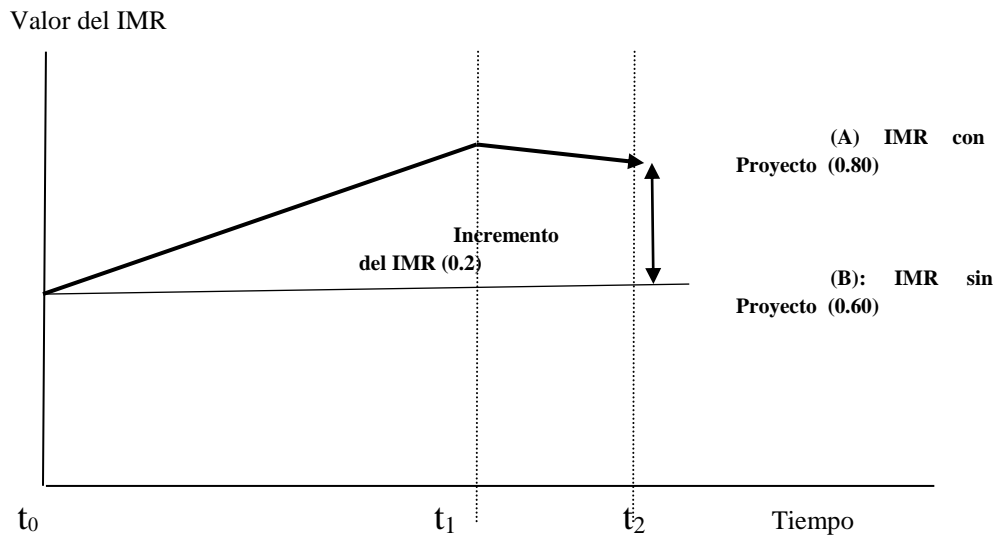
³ Libro Diario se denomina al libro físico o digital que llevan todas las oficinas registrales y es donde se hace la presentación de los documentos para fines de inscripción, conforme requisitos se debe anotar siempre el número de la finca o matrícula registral.

$$\text{IMC del periodo T} = \frac{\text{Número de transacciones seleccionadas en el Periodo T}}{\text{Número de Matrícula en fecha } t_1}$$

4.6 Análisis de la información

El efecto esperado del PAT es el incremento del IMR en los Registros donde intervino el PAT (Situación con Proyecto) respecto al valor de la línea de base que corresponde al periodo anterior (sin Proyecto). Este resultado es una consecuencia del aumento del número de matrículas en el Registro debido a la actualización de la información generada por el barrido catastral, pero sobre todo del incremento del número de transacciones que realizan los ciudadanos, debido a su mayor confianza y nivel de cultural respecto al SAT. En la gráfica 1 se muestra como obtener el incremento del IMR en situación con y sin proyecto.

Gráfica 1: Evolución del IMC con y sin proyecto



t_0 : Sin PAT

t_1 : El índice incrementa debido a la influencia directa de la campaña de comunicación establecida por el PAT en el terreno

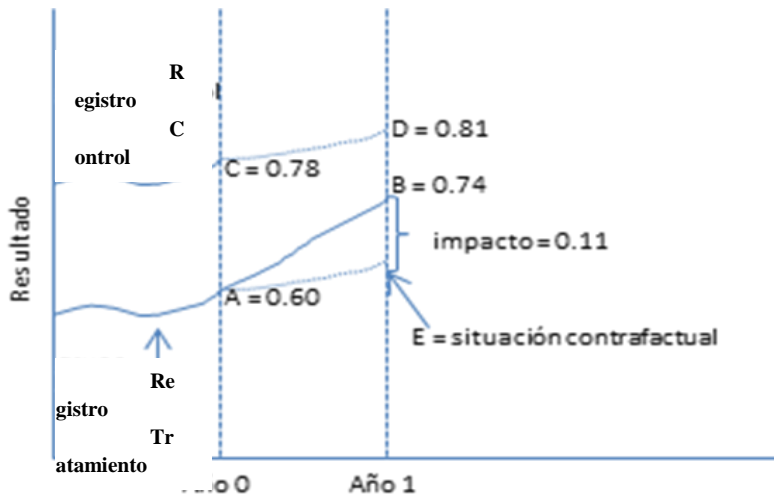
t_2 : El índice tiende a disminuir debido a la posible pérdida de influencia del proyecto y campaña de comunicación asociada

Ecuación 1: El incremento del IMR: (A)-(B)=0.2

Con la finalidad de minimizar las dinámicas no controladas por los PAT que podrían distorsionar los resultados, tal como sería una crisis económica que afectaría el mercado inmobiliario, es también útil comparar la evolución del IMR en los Registros con y sin intervención del PAT. Para ello, se puede emplear el método de Doble Diferencia en el que se utiliza la medición del IMR en dos momentos (año 0 y año 1) para Registros con intervención del PAT (Registro de Tratamiento) y sin intervención (Registro Control). Se asume que el IMR del Registro de tratamiento tiene el valor de A antes de la intervención del proyecto y el valor de B después del PAT. Para el Registro Control el IMR toma los valores de C y D para antes y

después del proyecto respectivamente. La primera diferencia consistente en estimar el cambio que hubo entre el antes y después para el grupo tratamiento (B – A) y el grupo control (D – C). La segunda diferencia consiste en estimar el cambio que hubo en el grupo control comparado al cambio que hubo en el grupo tratamiento. De esta forma se puede llegar a identificar la diferencia entre el IMR observado para el Registro de Tratamiento (B) después del proyecto respecto a un supuesto de lo que hubiera ocurrido sin la intervención del proyecto (E). El Gráfico 1 da un ejemplo de este planteamiento y la ecuación 1 tiene la notación matemática y la computación del ejemplo. En éste ejemplo, el incremento del IMR atribuible al proyecto sería de 0.11, o sea un aumento de 11%.

Gráfico 2: Evaluación de las variaciones del IMC atribuible al PAT con el método de Doble Diferencia



Ecuación 1.
$$\text{Impacto DD} = (B - A) - (D - C) = (B - E) = (0.74 - 0.60) - (0.81 - 0.78) = 0.11$$

Sin embargo, el método de evaluación por *Doble Diferencia* requiere identificar un Registro Control, que pueda ser comparable con el registro de Tratamiento. Para ello se recomienda identificar en el área cercana a la intervención del PAT un territorio cubierto con una Oficina Registral que tiene características similares en cuanto a:

- Número de municipios que lo compone
- Repartición de habitantes entre zonas urbanas y rurales
- Actividades económicas rurales y urbanas
- Índice de desarrollo humano

Con la finalidad de interpretar de manera más detallada la evolución del IMR se puede intentar realizar el análisis a nivel de grupos de propiedades con características similares para saber si un eventual incremento puede ser atribuida a las dinámicas del medio urbano respecto a lo rural o las propiedades del sector social regularizadas respecto a todas las demás. Como mencionado anteriormente, este análisis es posible siempre y cuando los sistemas de información automatizados puedan generar este tipo de clasificación de matrículas y los movimientos asociados a cada grupo.

Es importante señalar que el valor de IMC en sí mismo no proporciona suficiente información acerca de la conveniencia social de la variación en las transacciones del mercado de tierras que se están produciendo. En particular, no proporciona información sobre si los procesos asociados con los PAT se correlacionan con una rápida gentrificación de las áreas urbanas del proyecto debido al aumento de la comerciabilidad y el valor de las propiedades o con la reconcentración de la propiedad de la tierra rural para facilitar la agricultura a escala commercial. Tales efectos potenciales requieren estudios separados y dedicados con enfoque antropológico significativo.

5 Evaluación de la formalización de las transacciones en las propiedades

Con el objetivo de conocer con mayores detalles de qué manera los ciudadanos adquieren mayor cultura respecto al SAT, es conveniente realizar encuestas en campo que permiten recabar información de tipo cualitativa. Esta permitirá interpretar lo que sucede con ciertos tipos de propiedad cómo es el caso de las propiedades regularizadas y/o tituladas a través del Proyecto. Resulta también útil considerar el universo de las propiedades regularizadas/tituladas a favor de los hombres y lo que sucede con las que lo fueron a favor de las mujeres.

Los temas de la encuesta propuesta a continuación deben ser incluidos en el instrumento diseñado para la realización de la encuesta de impacto a nivel de los hogares que han sido beneficiados de la regularización o titulación (*Véase Ficha para la evaluación de impactos a nivel hogar*). Como mencionados en otras partes de esta Guía, es necesario levantar la línea de base a inicio del proyecto, generalmente justo después de que se haya sistematizada la información del barrido, lo cual permite identificar los diferentes grupos muestrales. Una encuesta con una muestra reducida puede ser también levantada en el transcurso de la implementación del proyecto con el objetivo de obtener información anticipada sobre el comportamiento de los beneficiarios y eventualmente poder hacer ajustes al diseño del proyecto.

5.1 Diseño de la encuesta a hogares

La encuesta puede ser un instrumento técnicamente apropiado para realizar una evaluación de impacto del proyecto sobre la movilidad formal o informal de la propiedad. Para ello debe ser planificada para levantarse en la zona de impacto directo del PAT, estando dirigida a dos grupos metas:

- i. Beneficiarios Directos del PAT con la entrega de títulos de propiedades registrados,
- ii. Beneficiarios Indirectos del PAT, beneficiados de los barridos catastrales, diagnósticos de la tenencia, regularización y traslado de datos a los sistemas de gestión de Registro y Catastro.

Adicionalmente, la encuesta debe ser planificada en localidades no atendidas por el Programa (población de control).

El diseño de la encuesta debe vincularse con los instrumentos de Medición de impacto de los PAT a nivel de los Hogares (Ver Modulo 4 de la Guía de evaluación de Impacto a nivel de Hogar) y los que miden el Incremento del Valor de la Propiedad (véase Ficha para la realización de las encuestas de hogar). Esto conduce a que se debe incluir preguntas orientadas a detectar movimientos informales, transacciones recurrentes y los servicios de mayor demanda (desde el punto de vista del usuario). Véase en anexo 2 el contenido posible de la parte de la encuesta hogar relacionada con la evaluación de la formalización de las transacciones in mobiliarias en las propiedades regularizadas/tituladas por el PAT.

5.2 Diseño de la muestra

El universo Muestral será definido a través del diseño de la evaluación de impacto a nivel de los hogares (Véase Ficha para la evaluación de impactos a nivel hogar). Este mismo diseño resultará útil para la evaluación de los procesos de formalización de los trámites registrales porque este se enfoque también en comparar la situación de los beneficiarios de la regularización/titulación con otros tipos de hogares donde el proyecto no intervino o intervino en forma distinta.

5.3 Análisis de los resultados de la encuesta

Los resultados de la sección de la encuesta sobre evaluación de los procesos de formalización de los trámites registrales servirán para conocer cuáles son los grupos de personas que han tenido un mayor nivel de exposición a la información sobre el funcionamiento de las IAT y cuales han mejorado su cultura respecto al SAT. En primer lugar el análisis ayudará a establecer si los beneficiarios de los PAT realizan más transacciones de propiedad que los hogares no beneficiarios de los PAT comparables. También tratará de determinar si para un determinado volumen de transacciones, los beneficiarios de los PAT deciden registrar las transacciones a un ritmo mayor que los hogares comparables no beneficiados por los PAT. Además, el análisis podría ayudar a establecer qué intervenciones complementarias fomentan un mayor volumen de transacciones inmobiliarias y mayores niveles de inscripción por parte de los beneficiarios de los PAT. Esto sería posible si los beneficiarios de los PAT reciben diferentes niveles de: información sobre la funcionalidad de las IAT; diferentes niveles de accesibilidad a las oficinas de las IAT o Internet; diferentes niveles de acceso a la información sobre el crédito ; o diferentes niveles de acceso al crédito en sí, etc. El tratamiento de las encuestas servirá también para poder interpretar la evolución del IMR en las áreas de implementación de los PAT en término de cuales son los grupos de ciudadanos que han decidido formalizar las transacciones y cuáles no, y el porqué de estas situaciones.

Anexos

Anexo 1: Cuadro para recabar información sobre la evolución del IMR

Por Tipo de Transacciones y propiedad					
Oficina Registral	Oficina de tratamiento _____		Oficina Control: _____		
Nombre Oficina					
Periodo de evaluación	De ___ de ___ 201_ a _____ de 201_				
Numero de Matrícula a final del Periodo			_____		
Num de transacciones en el periodo	Zona Rural ⁽¹⁾	Zona Urbana ⁽¹⁾	Propiedad Social ⁽¹⁾	Otras propiedades ⁽¹⁾	Total
Compra venta					
Donación					
Testamentos					
Declaratorias herederos					
Rectificaciones área o medidas					
Fusión					
Desmembración					
División					
Hipotecas					
Prendas					
Certificado Catastral					
Total Anual					
IMR					

(1) No siempre será posible obtener este tipo de información desglosado por tipo de propiedad, por lo que la medida del IMR será generalmente global

Anexo 2: Contenido de la Encuesta hogar en el tema de formalización de las transacciones

- i. *Para beneficiarios directos:* ¿Qué tipo de transacción (se le define o identifica) de la propiedad ha realizado desde que le fue entregado el título de Propiedad?(ver cuadro de tipo de transacciones)
- Para beneficiarios indirectos:* ¿Qué tipo de transacción (se le define o identifica) de la propiedad ha realizado a partir del año_____? (ver cuadro de tipo de transacciones)
- ii. ¿Ha registrado esa transacción? SI____(sigue) NO____(pasa a vi)
- iii. En qué institución u oficina usted ha intentado registrar esta transacción: CATASTRO__REGISTRO____, AMBOS_____
- iv. Ha logrado realizar esta transacción en alguna de estas instituciones SI (siguiente) ____NO__ (No pasar a vi)
- v. Porque decidió hacerlo de esta forma
- Porque ha sido informado sobre las ventajas de registrar las transacciones de tierra en el catastro o en Registro
 - Porque el comprador o el vendedor de la parcela lo ha solicitado
 - Porque alguna autoridad se la ha exigido _____quien_____
 - Porque conoce el procedimiento desde antes y lo había hecho en otras ocasiones
- vi. Si contesto NO porque no lo ha podido realizar: _____
- El tramite sigue en proceso
 - El trámite fue realizado a través de otro agente (Banco, notario, licenciado, etc.)
 - Le faltaban documentos
 - El área del predio no correspondía con los documentos de propiedad
 - No acudió a la oficina adecuada
 - El monto a pagar era mayor a sus posibilidades
 - La oficina para realizar el trámite está demasiado alejada
 - No percibe que este trámite genere algún beneficio
 - No entendió porque no fue posible realizar el trámite
 - Otro_____
- vii. ¿Qué factores han incidido para formalizar la transacción en el Registro?
- viii. Independientemente de las respuestas, Explicar las causas por las cuales (Si/No) ha formalizado o legalizado la transacción realizada?

- ix. Usted ha tenido recientemente mayor información sobre cómo funcionan las instituciones de administración de tierras donde se debe realizar trámites cuando se realiza una compra venta, una herencia o una modificación del tamaño de las parcelas SI_____ o NO_____ (termina)
- x. Si ha tenido esta información por qué medio le ha llegado:
- Alguien pasó a su casa para explicarle
 - Cuando vinieron los técnicos que midieron su predio
 - Cuando asistió a una exposición pública
 - Reuniones en el barrio o en el municipio_____
 - Taller de capacitación _____ quien lo impartió_____
 - Se informó a través de un vecino o una persona conocida
 - Otro_____