

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE HONDURAS

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



TEMA:

“Impacto Social y Económico de la Regularización Predial en el Municipio del Distrito Central”

TESIS

SUSTENTADA POR:

Ing. Alain Paz Quesada

Previa Opción al Título de

Master en Administración de Empresas con Orientación en Finanzas

CIUDAD UNIVERSITARIA “JOSÉ TRINIDAD REYES”

Tegucigalpa, M.D.C.

Noviembre de 2007

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTOR: Doctor Raúl Antonio Santos Maldonado
VICERRECTOR: Doctor Francisco Dubón Paz
SECRETARIO GENERAL: Abogado Adalid Rodríguez Reyes

DIRECTORA DE ESTUDIOS DE POST GRADO: Lic. Irma Yolanda Herrera
DECANA: MAE Belinda Flores de Mendoza

MAE Gustavo Rodríguez
Coordinador General, Maestría en Administración de Empresas

DEDICATORIA

A DIOS TODOPODEROSO, por haberme proporcionado la fortaleza y sabiduría necesaria para sobrepasar todas las dificultades presentadas y mostrarme el camino a seguir para el logro de mi objetivo. Gracias Dios por toda tu ayuda.

A MIS PADRES, Adalberto y Julia, por brindarme todo el apoyo necesario para alcanzar mi objetivo y por estar siempre pendientes del avance en mis asignaturas. Me siento muy orgulloso de tener unos padres ejemplares, que me han dado todo el amor y apoyo en todas las decisiones que he tomado en mi vida.

A MIS HERMANOS, Karina e Iván, a quienes agradezco por el apoyo que me brindaron en los momentos que los necesite.

A TODA MI FAMILIA, que siempre estuvieron pendientes de mis estudios.

A MIS COMPAÑEROS, por habernos apoyado mutuamente para alcanzar nuestras metas, agradezco en especial a Sherry, ya que además de ser mi compañera de estudio es mi novia desde los últimos años de pregrado, es una persona especial que admiro mucho por su capacidad y fortaleza. Gracias Señor por haberme puesto en mi camino de la vida a una persona que llena mi corazón.

A MIS PROFESORES, por compartir sus conocimientos aprendidos durante la vida y por todo el apoyo y paciencia que en algunos momentos tuvieron conmigo.

A LAS AUTORIDADES UNIVERSITARIAS, por habernos permitido ser parte del grupo de personas que anhelamos desde el principio nutrirnos de nuevos conocimientos para de alguna forma contribuir con el desarrollo de nuestra Honduras.

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
1.1 Antecedentes	4
1.2 Planteamiento del Problema	11
1.3 Preguntas del Estudio	13
1.4 Objetivos del Estudio.....	14
1.4.1 Objetivo General.....	14
1.4.2 Objetivos Específicos	14
1.5 Justificación del Estudio	15
1.5.1 Aporte y Beneficio Social del Estudio	15
1.5.2 Aporte a Otras Áreas de Estudio	16
1.5.3 Beneficio Metodológico	16
1.6 Alcances y Limites de Investigación.....	17
CAPITULO II MARCO DE REFERENCIA.....	18
2.1 Marco Conceptual	18
2.1.1 Definiciones y Conceptos más Utilizados en el Estudio	18
2.1.2 Teoría que Sustenta la Investigación	34
2.2 Marco Contextual	43
2.2.1 Estudio Sobre el Tema a Nivel Mundial, Hallazgos Principales	43
2.2.2 Estudio Sobre el Tema a Nivel Local, Hallazgos Principales	47
2.3 Las Variables de Estudio.....	55
2.3.1 Variable Independiente.....	55
2.3.2 Variables Dependientes	55
2.3.3 Relación Entre las Variables	56
2.4 Hipótesis del Estudio.....	57
2.4.1 Hipótesis General.....	57
2.4.2 Hipótesis Operacionales.....	57
CAPITULO III DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN.....	58
3.1 Definición del Tipo de Estudio.....	58
3.2 Determinación del Universo y Muestra del Estudio.....	58
3.2.1 Técnicas de Muestreo	58
3.2.2 Determinación Cuantitativa de la Muestra.....	58
3.3 Método para Recopilar Información	60
3.3.1 Elección del Instrumento para Recopilar Información	60
3.3.2 Procedimiento para Diseñar el Instrumento	61
3.3.2.1 Determinar la Información Requerida	61
3.3.2.2 Determinar el Contenido de cada Pregunta.....	61

3.3.2.3	Determinar la Forma de Respuesta de cada Pregunta.....	62
3.3.2.4	Determinar la Secuencia de las Preguntas.....	62
3.3.2.5	Probar y Evaluar el Instrumento.....	63
CAPITULO IV	RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	64
4.1	Análisis de los Datos.....	64
	Tabla de Datos de la Investigación.....	76
	Tabla de Datos para la Aplicación de Herramientas Estadísticas.....	77
4.2	Discusión de los Resultados.....	97
CAPITULO V	PROPUESTA TÉCNICA O DE MEJORAMIENTO.....	106
CAPITULO VI	CONCLUSIONES.....	110
CAPITULO VII	BIBLIOGRAFÍA.....	112
CAPITULO VIII	ANEXOS.....	113
ANEXO I	ENCUESTA PARA PERSONAS SIN TITULO DE PROPIEDAD.....	114
ANEXO II	ENCUESTA PARA PERSONAS CON TITULO DE PROPIEDAD.....	116
ANEXO III	Tabla de Colonias en Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública.....	118
ANEXO IV	Plantilla de Cálculo de Costo de Predio Regularizado.....	120
ANEXO V	Matriz para la Construcción del Instrumento de Medición.....	124
ANEXO VI	Flujograma del Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública.....	125
ANEXO VII	RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS.....	126
ANEXO VIII	CONTRATOS DE FIDEICOMISOS.....	130
ANEXO IX	UBICACIÓN DE LAS COLONIAS EXPROPIADAS.....	139
ANEXO X	MIGRACIÓN INTERNA SEGÚN DEPARTAMENTOS Y OTROS.....	140
ANEXO XI	VIVIENDAS CON ACCESO A SANEAMIENTO AÑO 2007 Y 2005 ...	141
ANEXO XII	TASAS ANUALES DE INTERÉS NOMINAL.....	143

INTRODUCCIÓN

Existen en la literatura dos definiciones clásicas diferentes sobre lo que representa un sistema de administración de tierras. Según Naciones Unidas (UN-ECE, 1996) el sistema de administración de tierras engloba los procesos de determinar, archivar y diseminar la información sobre la tenencia, el uso y el valor de la tierra. Según Dale y McLaughlin (1999) el sistema incluye también las funciones de regulación del uso y recaudación de impuestos sobre la tierra. Estos últimos autores distinguen pues lo que es el sistema de administración de tierras, de lo que es solamente el sistema de información de tierras. Dado que es el conjunto (incluyendo las interacciones) de herramientas de información, intervención y regulación el que podrá generar efectos sobre la tenencia, el uso y el valor de la tierra, entendemos que es necesario analizar el sistema completo de administración pública de los derechos de propiedad sobre la tierra.

Pero, ¿por qué es importante evaluar el Sistema de Administración de los Bienes Inmuebles de un País?. Los bienes inmuebles son uno de los activos sociales y económicos más importantes. El acceso a la vivienda es un derecho fundamental de los ciudadanos y no se puede concebir la existencia de empresas o de cualquier tipo de inversión económica sin la existencia de bienes inmuebles. Hasta aquí existe consenso universal, pero la cuestión no es tan sencilla a la hora de justificar la necesidad de un sistema formal de derechos de propiedad de los bienes inmuebles. De hecho, existen numerosos estudios que muestran cómo la formalización de la propiedad no produce efectos sociales ni económicos significativos en regiones económicamente poco desarrolladas, pero que sí han desarrollado unos derechos de propiedad informales suficientemente seguros y transferibles (Migot-Adhola et al., 1993; Pinckney y Kimuyu, 1994; Katz, 2000; Otsuka and Quisumbing, 2001).

La legislación hondureña provee diversos mecanismos para dar solución a los conflictos de tenencia de la tierra, algunos de ellos anteriores a la aprobación de la Ley de

Propiedad en junio del año 2004 (Decreto Número 82-2004), sin embargo, la mayoría de casos donde se involucra el establecimiento de asentamientos humanos sobre tierra privada o aquellas en la que la titularidad de la tierra es dudosa no encontraban salidas viables, por lo que es común encontrar juicios con dos o tres décadas de antecedentes.

Entre los mecanismos de regularización contemplados en la Ley de Propiedad se encuentra el de "Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública" de aplicación tanto en predios rurales como urbanos, no obstante, es en las ciudades más grandes donde se encuentra la mayoría de estos casos, debido a la presión de la población que migra desde el interior del país y la necesaria reubicación espontánea de familias y comunidades después del Huracán Mitch en octubre de 1998, por lo cual la Ley de Propiedad (Artículo 77) fija como requisito que el predio haya sido ocupado antes del 1 de junio de 1999.

La Ley de Propiedad brinda con este mecanismo una solución administrativa a una serie de casos que no ha sido posible resolver por la vía judicial; la expropiación del inmueble a quienes resulten ser los legítimos dueños es un paso determinante en este tipo de regularización de inmuebles, por lo cual la Ley de Propiedad estipula una fecha específica (1 de junio 1999) y no un determinado número de años de ocupación, ya que la intención es dar solución a casos históricamente no resueltos en los cuales las comunidades han invertido en una infraestructura importante, sin que de forma paralela se encontrara una vía de legalización de la tierra en estos casos. El principal problema en estos predios es la imposibilidad de determinar un único dueño ya que aparecen dos o más presuntos propietarios, no obstante estar ocupados por terceros poseedores.

De conformidad con la Ley de Propiedad se pueden identificar como actores clave en el proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública el Instituto de la Propiedad (IP), la Comunidad, la Contaduría General de la República y el Consejo de Ministros.

Aunque la Ley de Propiedad faculta al Instituto de la Propiedad (IP) a iniciar la regularización de oficio o a petición de parte, este mecanismo requiere, en ambos

casos, la decidida participación de la comunidad o asentamiento humano que deberá al final del proceso, garantizar el pago indemnizatorio a quienes resulten legítimos propietarios de la tierra, por lo cual se recomienda que el Ente Regularizador haga una exhaustiva socialización en la comunidad, y solamente se inicie el proceso hasta que la misma presente la solicitud de Regularización ante el Instituto de la Propiedad.

UDI-DEGT-UNAH

CAPITULO I PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Antecedentes

La Constitución de la República de Honduras de 1982 reconoce el derecho a la propiedad privada, establece garantías para su protección y señala las limitaciones a su ejercicio.

En Honduras el registro es declarativo, es decir, que el derecho de propiedad se constituye y la transferencia se hace efectiva por el simple acuerdo entre comprador y vendedor. Como en la mayoría de países del área, la inscripción del título en el Registro de la Propiedad no es obligatoria. No obstante, desde el punto de vista de seguridad en la tenencia de la tierra, la inscripción reduce riesgos de disputas porque hace que el acuerdo privado tenga efecto contra terceros (Código Civil de Honduras, Artículo 713). Desde el punto de vista de la utilización económica de los predios, un título sin inscripción está marginado del mercado formal, lo cual afecta negativamente su valor de mercado y restringe las oportunidades para su explotación.

En el marco del programa de modernización del registro, se promulgó en junio de 2004 una Ley de Propiedad (Decreto 82-2004), que ordenó que los 24 registros de la propiedad pasaran a la administración de una nueva organización independiente como ser el Instituto de la Propiedad (IP). La Modernización del registro y el levantamiento catastral de las colonias que fueron expropiadas por necesidad pública están siendo ejecutadas por el Programa de Administración de Tierras de Honduras (PATH), con financiamiento del Banco Mundial y por el Instituto de la Propiedad (IP) por medio de la Dirección General de Catastro y Geografía (DGCG) y por la Dirección de Regularización Predial.

Pero a pesar de contar con registros modernos y levantamiento catastral preciso y georeferenciado, las dificultades para acceder a una vivienda propia, por las barreras existentes, explican la gran incidencia de invasiones en las ciudades de Tegucigalpa y Comayagüela. Muchas familias hondureñas ahorran para la compra de un terreno y lo

mantiene deshabitado por varios años, mientras van ahorrando para la construcción. Esta práctica está muy ligada a la especulación de precios del suelo y a problemas de tierras en las colonias populares de la ciudad capital.

Era de interés nacional la creación de una ley para contar con un sistema de la propiedad incluyente que permita que la mayoría de la población sea partícipe de las actividades económicas reconocidas por el Estado como una forma de contribuir a la erradicación de las causas de la pobreza. Es así que la Ley de Propiedad tiene como propósito fortalecer y otorgar seguridad jurídica a los titulares de la propiedad, desarrollar y ejecutar una política nacional que permita la inversión nacional y extranjera y el acceso a la propiedad por parte de todos los sectores de la sociedad.

La Ley de Propiedad (Artículo 69) establece que se declara de prioridad nacional la regularización y solución de conflictos sobre la tenencia, posesión y propiedad de bienes inmuebles, la incorporación de los mismos al catastro nacional, la titulación e inscripción en los registros de la propiedad inmueble.

Hay que mencionar que esta ley ha representado años de disputa entre los terratenientes de predios urbanos y rurales, y las personas que han establecido asentamientos humanos que datan algunos desde principios del siglo XX, por tanto, el Artículo 73 de la Ley de Propiedad establece que el proceso de regularización será iniciado de oficio o a petición de parte por el Instituto de la Propiedad (IP) a través de un Programa Nacional de Regularización Predial en tierras urbanas y rurales comprendidas dentro de alguno de los casos siguientes:

- 1) En las de naturaleza privada cuyos poseedores carezcan de documento inscribible;
- 2) Aquellas cuya naturaleza jurídica no esté definida en las que se encuentren asentamientos humanos;
- 3) En las de naturaleza privada en disputa por particulares en las que se encuentren asentamientos humanos;
- 4) En las de naturaleza privada cuyos poseedores cumplan con los requisitos para adquirir por prescripción;

- 5) Las ejidales;
- 6) Las nacionales rurales detentadas por personas naturales hasta por veinticinco (25) hectáreas;
- 7) Las que careciendo de título sean poseídas por grupos étnicos; y,
- 8) Los terrenos de naturaleza fiscal donde hayan asentamientos humanos.

Es de esta forma que en el periodo del 23 de febrero al 25 de noviembre de 2005 debido a la necesidad imperante por la población ubicada en aquellas colonias con problemas de inseguridad de tenencia de la tierra, el Gobierno de Honduras realizó la declaratoria de Expropiación Forzosa por Causa de Necesidad Pública en 61 colonias del Distrito Central, que representa un aproximado de 36,730 predios y un beneficio a aproximadamente 183,650 personas.

Es de sumo interés para el Estado la regularización de predios urbanos irregulares o extralegales en nuestro país ya que esto representa en términos económicos un valor estimado de *US\$ 8,174 millones de capital muerto acumulado*, y en mayor porcentaje en el Distrito Central. Se espera que al estar inscritos estos predios en el Registro de la Propiedad y ser parte del mercado formal en las transacciones de tierras, se expandirá el mercado de capital y existirán grandes oportunidades de mejorar la calidad de vida de los beneficiarios debido a la oportunidad de poder acceder a préstamos en la banca privada.

El Gobierno de Honduras tiene bien claro el impacto de la titulación sobre el acceso a crédito, que es una de las justificaciones principales para implementar programas de titulación y registro (regularización) a lo largo y ancho del territorio nacional.

El Banco Mundial ha apoyado dos proyectos de administración de tierras en Honduras:

- a. El Proyecto de Administración de Áreas Rurales, PAAR (crédito de US\$ 42.3 millones; 22 de diciembre 1997 a 31 de enero 2004 (World Bank 2002 y 2004) y
- b. El Programa de Administración de Tierras de Honduras, PATH, 1ª fase (crédito US\$ 25 millones; World Bank 2004).

El PAAR tuvo dos componentes principales: a) modernización de la administración de la tierra, y b) manejo de recursos naturales, especialmente en bloques de territorio forestal de dominio público. El objetivo principal del componente de modernización fue poner a prueba un sistema moderno de administración de la tierra basado en el **Folio Real**, en los departamentos de Comayagua, Cortés, Yoro, Olancho y Francisco Morazán. La ejecución del PAAR ha sido evaluada por la FAO y el Banco Mundial con una calificación de resultado Satisfactorio, un impacto institucional Significativo, y una sostenibilidad Probable (World Bank 2004).

El PATH es el primero de una serie de 3 operaciones tipo APL previstos por el Banco Mundial y el Gobierno de Honduras. En esta primera fase, el PATH continuará la labor de modernización de los procesos registro catastrales iniciada por el PAAR, lo que comprende el traslado de los registros del **folio personal** al **folio real**; la incorporación de 60 municipalidades en 7 departamentos a la aplicación de los nuevos procedimientos registro-catastrales y sistemas informáticos; la transición de una estructura de proyecto a una institucionalidad más permanente, centrada en el fortalecimiento del IP; y el desarrollo de un marco jurídico y regulatorio consecuente con los derechos sobre la tierra de comunidades indígenas y afro-hondureñas.

El Proyecto de Administración de Áreas Rurales, PAAR (World Bank 1997), fue ejecutado por una Unidad de Coordinación bajo la Secretaría de Agricultura y Ganadería de Honduras. Con el tiempo, la Unidad ganó importancia e independencia, y fue transformada en una Unidad Coordinadora de Proyectos (UCP), para aprovechar las estructuras financieras, administrativas y gerenciales para coordinar varias intervenciones del gobierno en materia de ordenamiento territorial, incluyendo el nuevo Programa de Administración de Tierras de Honduras, PATH (World Bank 2004).

Con apoyo del PAAR, el gobierno hondureño creó en el 2004, el Instituto de la Propiedad (IP), como ente desconcentrado de la Presidencia de la República con patrimonio propio e independencia administrativa, técnica y financiera. Las funciones del anterior Registro de la Propiedad, que dependía de la Corte Suprema de Justicia, fueron transferidas al Instituto de la Propiedad. El IP tiene jurisdicción sobre 22 registros

(en los 18 Departamentos de Honduras), así como sobre la anterior Dirección Ejecutiva de Catastro y el Instituto Geográfico Nacional (ahora DGCG), y la Dirección de Propiedad Intelectual. (La Gaceta 2004).

La Ley de Propiedad anticipa una labor registro-catastral tecnológicamente moderna, incluyendo entre las atribuciones del IP (La Gaceta 2004; Artículo 5, de la Ley):

- Coordinar la creación y operación de un sistema integrado de información de la propiedad
- Operar una red informática con el propósito de permitir el acceso público a datos relativos a la propiedad en el país.

En el Artículo 127, la Ley autoriza al IP, para que haga uso y ponga en operación firmas y sistemas digitales que permitan la implementación electrónica de los procedimientos.

El órgano de decisión y dirección superior del Instituto de la Propiedad es el Consejo Directivo, y está integrado por siete miembros; cuatro de ellos nombrados directamente por el Presidente de la República, y otros tres seleccionados por el Presidente a partir de una terna propuesta por cada una de las siguientes instituciones: el Consejo Hondureño de la Empresa Privada (COHEP), la Confederación General de Patronatos de Pobladores, y el Instituto Hondureño de Derecho Notarial, INDN (La Gaceta 2004).

La Ley de Propiedad crea, además, la Comisión Nacional de Política y Normativa de la Propiedad (CONAPON), con una función de orientación de la política nacional de administración de la tierra y la propiedad, y del control social y de denuncia de irregularidades cuando estas no sean debidamente atendidas por el Instituto de la Propiedad (La Gaceta 2004). Participan en esta comisión (ad honorem) representantes de los sectores públicos y privados nombrados por el Presidente de la República por un período de 2 años, a partir de una propuesta de las organizaciones (Cuadro 1).

Cuadro 1. Instituciones representadas en la Comisión Nacional de Política y Normativa de la Propiedad (CONAPON)	
Instituciones Públicas	Instituciones Privadas
Secretaría de Estado en los Despachos de Gobernación y Justicia	Foro Nacional de Convergencia, FONAC
Instituto Nacional Agrario, INA	Confederaciones de Trabajadores
Corporación Hondureña de Desarrollo Forestal, COHDEFOR	Pueblos Indígenas y Afro hondureños
	Asociación de Municipios de Honduras
	Asociación Hondureña de Instituciones Bancarias, AHIBA
	Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO)
	Confederación de Asociaciones Campesinas de Honduras

La regularización de predios se ha realizado ya sea bajo los programas de titulación de tierras rurales por parte del Instituto Nacional Agrario (INA), por el Instituto de la Propiedad (IP) en colonias expropiadas en todo el país, y por programas impulsados por las Alcaldías Municipales de todo el país, así como los proyectos urbanísticos privados; pero las Alcaldías Municipales y especialmente la de Tegucigalpa no han realizado las gestiones necesarias para regularizar todas aquellas colonias ubicadas dentro del ejido, a pesar de que el Artículo 70 de la Ley de Municipalidades y su Reglamento especifica que en el caso de los bienes inmuebles ejidales y aquellos otros de dominio de la Municipalidad, donde haya asentamientos humanos o que estén en posesión de particulares sin tener dominio pleno, podrá la Municipalidad, a solicitud de éstos, otorgar el título de dominio pleno pagando la cantidad que acuerde la Corporación Municipal, a un precio no inferior al diez por ciento (10%) del último valor

catastral, o en su defecto, del valor real del inmueble, excluyendo en ambos casos las mejoras realizadas a expensas del poseedor.

El Gobierno de Honduras se ha visto en la necesidad de crear programas para que realicen actividades de Regularización en todas aquellas colonias (asentamientos humanos) establecidos desde antes del **1 de junio de 1999** y concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a. Que no sea posible establecerse quien es su legítimo propietario en vista de alegarse varios títulos de propiedad; y/o,
- b. Que la titularidad o validez de estos derechos de propiedad sea disputada, judicial o extrajudicialmente, por terceros ajenos a estos asentamientos humanos.

Según estudios realizados (Instituto Libertad y Democracia (ILD) y la Agencia de Cooperación de los Estados Unidos (USAID)) más del 70% de los predios de nuestro país no están Regularizados y esto representa un mercado inactivo de grandes magnitudes que vendría a reactivar la economía significativamente.

En el caso del Municipio del Distrito Central, se estima que existen alrededor de doscientos mil (200,000) predios, de los cuales solamente se tienen catastrados alrededor del 70% (140,000), de igual forma se estima que de estos 140,000 predios muchos de ellos han sufrido modificaciones de área, cambio de titular o propietario, cambios en el uso del mismo, reflejando de esta forma un catastro incompleto y desactualizado.

1.2 Planteamiento del Problema

Uno de los problemas que actualmente existe en el país es que muchas personas se han trasladado a las grandes ciudades en busca de mejores oportunidades en la vida (ver Anexo X), esto ha generado un gran problema social, ya que estas personas han tenido que tomar posesión de algunos predios privados y ejidales ubicados en la periferia de la ciudad, que en su mayoría son de topografía irregular; por tanto estos asentamientos humanos han sido engañados muchas veces por los supuestos propietarios de las tierras ocupadas o por la misma Alcaldía Municipal, debido a que muchos de estos asentamientos humanos tienen alrededor de los treinta años y en la mayoría no ha sido legalizada la posesión de la tierra.

Otro problema, es que el Instituto de la Propiedad no está estableciendo las condiciones mínimas que deberán de cumplir los contratos de fideicomiso, tal como se lo faculta la Ley de Propiedad (Artículo 88-A); por tanto esto ha generado un gran problema que viene a perjudicar a los beneficiarios, debido a que las Instituciones Financieras como Ficohsa, Banco Popular y Banco de los Trabajadores, han colocado cláusulas en los contratos de fideicomiso que atentan contra la tenencia de la tierra, porque consideran el desalojo en caso de no cumplir con los compromisos de pago. Al mismo tiempo no se ha buscado una manera de dar solución a aquellas personas de la tercera edad que tienen dificultades económicas.

También se puede afirmar que el Instituto de la Propiedad no ha realizado las gestiones necesarias para invitar a todas las instituciones financieras para exponerles el proceso de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública, para que ellos puedan participar en los contratos de fideicomiso; esto vendría a beneficiar a los pobladores, ya que al haber más competencia las cláusulas serían menos groseras. En este momento se puede destacar la acción de Banco Ficohsa, ya que ellos han establecido en el contrato de fideicomiso, que es un contrato por administración, una cláusula en donde ellos se comprometen a invertir el 50% de los rendimientos generados por la gestión de tesorería que realice con los recursos disponibles en el fondo fideicometido, previa autorización del comité técnico; dichos recursos serán trasladados a la comunidad con

el fin de que los mismos sean utilizados en obras de beneficio social para la misma comunidad, exigiéndoles que deberán contar con al menos con un estudio de proyectos a nivel de perfil.

Algo muy importante es que la Regularización deberá ir acompañada de muchos proyectos sociales, es por eso que tanto la Alcaldía Municipal como el Gobierno Central deberán analizar proyectos sociales que estén orientados a mejorar la calidad de vida de los pobladores; ya que estas personas una vez regularizada la tenencia de la tierra entrarán al sistema municipal para el pago de sus impuestos, y por tanto exigirán proyectos para su comunidad.

Otro problema fundamental es que los subsidios relacionados con los bienes inmuebles son casi inexistentes, no obstante, el actual Gobierno está en proceso de aprobación de un nuevo Programa de Vivienda y Crédito Solidario. Es necesario que el Estado otorgue también subsidios a los ciudadanos de escasos recursos económicos que actualmente ocupan estos terrenos urbanos, de forma que parte de la indemnización al propietario original sea pagada por ellos y parte por el Estado.

Por tanto, la investigación buscará plantear los efectos sociales y económicos de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central, ya que esta actividad representa una considerable inversión para el Gobierno Central y representará un ingreso económico por concepto de bienes inmuebles para la Alcaldía Municipal, éste ingreso permitirá desarrollar proyectos sociales que estarán encaminados al mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores de las colonias expropiadas. También, se espera que la inversión que actualmente esta realizando el Gobierno Central vendrá a incrementar la seguridad jurídica permitiendo al país alcanzar niveles de desarrollo que generen riqueza y bienestar para toda la población.

1.3 Preguntas del Estudio

Es conveniente plantear, a través de una o varias preguntas, el problema que se estudiará. Plantearlo en forma de preguntas tiene la ventaja de presentarlo de manera directa, minimizando la distorsión (Christensen, 2000).

¿Cuál es el marco jurídico existente en el país que sustenta la Regularización Predial?

¿Qué norman las leyes Municipales con respecto al Catastro?

¿Cuenta el Instituto de la Propiedad con la capacidad técnica y económica necesaria para atender todas las solicitudes de Regularización en el Distrito Central?

¿Cuál será el efecto social de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública?

¿Cuál será el efecto económico de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública?

¿Cuáles son las acciones que deberá emprender el Instituto de la Propiedad para Regularizar todo el Distrito Central?

¿Qué convenios deberán establecerse entre el Instituto de la Propiedad (IP) y la Alcaldía Municipal para compartir información catastro-registral, así como el uso y alimentación a los sistemas como el SINAP, RENOT, SINIT y SURE?

1.4 Objetivos del Estudio

1.4.1 Objetivo General

Plantear los efectos sociales y económicos que ha tenido la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central.

1.4.2 Objetivos Específicos

- Determinar los efectos sociales generados por la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central.
- Determinar los efectos económicos generados por la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central.

1.5 Justificación del Estudio

1.5.1 Aporte y Beneficio Social del Estudio

Debido a que se desconoce el costo de cada predio regularizado en el Municipio del Distrito Central, y la gran cantidad de actividades que se han tenido que realizar para extender Títulos de Propiedad a aquellos pobladores de las colonias expropiadas que han concluido el proceso, es necesario desarrollar un estudio que arroje datos confiables que permitan medir el costo del predio regularizado, además de cuantificar el efecto social y económico que representa la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública.

La investigación también se extiende a conocer si las personas del IP que atienden en la Mesa de Regularización, brindan un buen servicio y si asesoran a los beneficiarios en el momento que éstos deciden el plan de pago para establecer las cuotas correspondientes, ya que esta decisión es muy importante debido a que se tiene que adaptar a las condiciones económicas de cada beneficiario; esto evitará que en el futuro las personas no puedan cumplir con sus obligaciones e incurran en situaciones legales.

Es así que éste estudio será de vital importancia para el Instituto de la Propiedad, para aumentar la satisfacción de los pobladores y la metodología a utilizar para ir mejorando y agilizando el proceso. Al disponer de un cálculo del predio regularizado, el IP podrá conocer en una forma acertada de los alcances que puede tener, e identificar cuales actividades representan un mayor costo, de tal forma que podrá optimizar los recursos económicos y humanos hasta que el costo del predio regularizado sea lo más bajo posible.

1.5.2 Aporte a Otras Áreas de Estudio

Los resultados de la investigación ayudaran al Gobierno de Honduras a conocer el efecto social y económico de la Regularización en la reactivación de todo ese capital muerto que limita el crecimiento del país; también vendrá a mostrar a la Alcaldía Municipal del Distrito Central (AMDC) la forma como se deberán involucrar en el proceso, logrando de esa forma disponer de un catastro actualizado y validado que les permita una mayor recaudación de impuestos por concepto de bienes inmuebles y por tanto una mayor proyección social en aquellas colonias que carecen de servicios públicos vitales y necesarios para mejorar la calidad de vida de los pobladores.

Durante el levantamiento catastral se levanta una ficha de Investigación de Campo, en donde se recaba información que podrá ser usada por aquellos usuarios del SURE para realizar algunas investigaciones que podrán ser usadas para otros propósitos.

Es oportuno mencionar que en el levantamiento realizado en las colonias expropiadas en el Municipio del Distrito Central (61 colonias), se levanta para cada ocupante, poseedor o propietario, una encuesta socioeconómica en la que se recaban datos acerca de las personas que viven en el predio, identificación del jefe de familia, nivel de escolaridad de todos los miembros de la familia, ingresos y egresos familiares, algunos compromisos monetarios que tenga el núcleo familiar y otros datos requeridos; toda esta información es muy importante para realizar estudios que pueden servir para algunas Instituciones de Gobierno, para identificar la situación económica de estos sectores que necesitan del apoyo del Gobierno Central y Local.

1.5.3 Beneficio Metodológico

Como producto de la investigación se construirá un formato para el cálculo del costo de regularizar un predio urbano. De igual forma se identificarán algunas fallas en el proceso y se identificarán las lecciones aprendidas durante todo el proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central.

1.6 Alcances y Limites de Investigación

La investigación se desarrollará en 22 colonias expropiadas (16,191 predios aproximadamente) en el Municipio de Distrito Central, y esta solamente se limita a conocer los efectos sociales y económicos de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública; además como un indicador económico, el calculo del costo que representa regularizar un predio por la vía de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública, y como indicador social, conocer algunos factores importantes como el número de personas beneficiadas, de que forma van a obtener o obtuvieron el Título de Propiedad los beneficiarios y cuantos años tenían de ocupar el predio.

La investigación se desarrolló en colonias que tienen beneficiarios y junta directiva de los Patronatos; se analizará el proceso de Vistas Públicas Administrativas, la Mesa de Regularización, las Instituciones Financieras que han establecido Contratos de Fideicomiso, la Dirección de Regularización Predial del IP, la Contaduría General de la República y la Alcaldía Municipal del Distrito Central.

CAPITULO II MARCO DE REFERENCIA

2.1 Marco Conceptual

2.1.1 Definiciones y Conceptos más Utilizados en el Estudio

El Sistema Nacional de Administración de la Propiedad (SINAP): se crea con el objetivo de administrar una plataforma tecnológica que mantenga pública y accesible la información contenida en los registros y para coadyuvar en la reducción del riesgo, costos y tiempos en las transacciones sobre los derechos de propiedad y para promocionar su uso en Honduras y en la Región Centroamericana. La óptica bajo la cual fue diseñado el SINAP, es la de ser un “ámbito transaccional electrónico” o clearinghouse, en el cual converja la información geoespacial generada por diversas instituciones que pueden ser estatales, educativas y privadas interconectadas electrónicamente, de forma que esta riqueza de datos una vez estandarizada, pueda ser vinculada y publicada a conveniencia de los usuarios. Está estructurado en tres grandes pilares:

- Los usuarios del sector público y privado,
- Los clientes del sistema y las transacciones en el sistema
- La plataforma y aplicaciones tecnológicas del sistema de información
- La infraestructura de telecomunicaciones, como la gran avenida de comunicación que permite el acceso a la información.

El SINAP constituye un entorno dinámico de transacciones con los principios de:

- Garantizar los Derechos de Propiedad
- Disminuir el riesgo en las transacciones y
- Reducir los costos y tiempos transaccionales.

Está compuesto por cuatro registros vinculados que interactúan y mantienen actualizada la información en tiempo real con diversos organismos públicos y privados.

Los cuatro subsistemas del SINAP son:

- Sistema Unificado de Registros (SURE)
- Sistema Nacional de Información Territorial (SINIT)
- Registro de Normativas de Ordenamiento Territorial (RENOT)
- Registro de Referencias Documentales

Sistema Unificado de Registros (SURE): es un sistema de información diseñado para modernizar el proceso de registro de derechos de propiedad y tiene como objetivo principal el registro y manejo de la información sobre características físicas, legales y administrativas de los bienes que por ley estén sujetos a registro, ya sea este de carácter jurídico o administrativo.

Las áreas de competencia del SURE incluyen entre otras:

- Registro de Bienes Inmuebles, Registro Mercantil, Registro de la Propiedad Intelectual y otros dispuestos en la Ley de Propiedad que se integraran posteriormente.
- Automatización y preservación en formato digital de la información histórica de los registros de propiedad.
- Integración y administración de los Registros de datos catastrales, geográficos y geodésicos, y su integración con datos alfanuméricos y documentales del Instituto Nacional de Estadísticas y otras fuentes.

En el caso del Registro de Bienes Inmuebles, el sistema se basa en la técnica registral de folio real y consigna las afectaciones de uso del Predio que se originan de normas de Ordenamiento Territorial.

Sistema Nacional de Información Territorial (SINIT): es un archivo de cobertura nacional, consolidador y gestor de información territorial, socioeconómica que actuará como fuente oficial de datos para la formulación de los diferentes instrumentos de ordenamiento territorial consignados en la ley de Ordenamiento Territorial y sus

reglamentos. Asimismo, el SINIT actúa como fuente primaria y oficial de datos para la formulación de las normativas de Ordenamiento Territorial que bajo el marco de los planes, propiciarán impactos y cambios en la forma de uso y ocupación del territorio.

Entre las categorías de datos que colecta, normaliza y documenta SINIT, se han determinado cuatro áreas temáticas prioritarias:

- Cartografía Básica.
- Fisiografía y Recursos Naturales.
- Infraestructura, Equipamiento y Servicios.
- Aspectos Sociales, Demográficos y Socioeconómicos.

La forma de organización de la información inicia desde nivel local, pasa por el regional y llega a un nivel nacional.

Registro de Normativas de Ordenamiento Territorial (RENOT): es el sistema que registra las normas, reglamentos y ordenanzas establecidas, por causa de necesidades e interés público, que por vía jurídica o administrativa regulan o limitan los derechos de uso o disposición de los bienes inmuebles. La normativa tiene efectos sobre los bienes nacionales, municipales y privados.

El RENOT incorpora, entre otros, las normas y reglamentos vinculados al Ordenamiento Territorial en temas tales como:

- Ordenamiento Territorial y Zonificación
- Servidumbres Administrativas
- Contaminación y Monitoreo Ambiental
- Soberanía y Fronteras
- Antropología e Historia
- Recursos Naturales y Ambiente

Las atribuciones del RENOT son:

- Registrar y publicar los derechos, restricciones y afectaciones aplicables a los bienes inmuebles asentados sobre el territorio de la nación que en materia de ordenamiento territorial se establezcan por vía nacional o municipal y se valida en el Consejo Nacional de Ordenamiento Territorial (CONOT).
- Notificar al Registro de la Propiedad Inmueble los derechos, restricciones y afectaciones que inciden sobre los bienes nacionales, municipales y privados.
- Informar, en su caso, acerca de las incompatibilidades que pudieran ocurrir como resultado de la aplicación de diferentes normativas sobre el espacio territorial.

Registro de Referencias Documentales: es un sistema que registra documentos con otros archivos y documentos e información sobre temas relacionados a la administración de tierras, al Ordenamiento Territorial y población.

El Clearinghouse funciona como un servicio de catálogo detallado con vínculos a datos espaciales. Los documentos incorporados al Clearinghouse están encaminados a proporcionar enlaces, es su meta permitir a los usuarios descargar directamente los datos digitales en uno o más formatos. Cuando los datos digitales son demasiado grandes para estar disponibles a través del Internet o para la venta, proporciona un enlace para ordenar copias impresas. A través de este modelo, los metadatos del Clearinghouse proporcionan publicidad barata para los abastecedores de los datos espaciales no comerciales y comerciales, a los clientes potenciales vía el Internet.

Regularización: se define como regularización el proceso que tiene por objeto el reconocimiento de la situación jurídica sobre los Bienes Inmuebles tendiente a la titulación e inscripción, haciendo uso de:

- Levantamiento Catastral
- El análisis jurídico que determine los tipos de dominio de la propiedad
- La solución de conflictos y casos irregulares en la tenencia
- La inscripción registral y el traslado del folio personal al Folio Real

Regularización por Necesidad Pública: es la vía utilizada para la solución de conflictos de tenencia de tierras cuando no es posible establecer quien es el legítimo propietario de un predio, en vista de alegarse varios títulos de propiedad y/o que la titularidad o validez de esos derechos de propiedad sea disputada judicial o extrajudicialmente, por terceros ajenos a estos asentamientos humanos.

Bienes Fiscales: los bienes fiscales están sujetos a las mismas condicionantes que la propiedad privada en todo lo relativo a la constitución y transmisión de derechos reales. Estos pueden ser urbanos o rurales de conformidad a su ubicación.

Terrenos Ejidales: los terrenos ejidales son aquellos que han sido otorgados o inscritos a favor de las municipalidades para que los habitantes de las mismas puedan ejercer únicamente el Uso y Goce de los mismos, lo que es denominado dominio útil. Sin embargo, la Ley de Propiedad (Artículo 74) permite que los poseedores en dominio útil de predios ejidales otorgados antes del 1 de enero de 1991 a personas que se encuentren usando, habitando o teniendo personalmente o por terceros a nombre suyo adquieren la condición dominio pleno de los mismos, por lo que, dándose tal circunstancia, dichos predios pasan a ser de naturaleza privada. Este dominio pleno es extendido en base al título de dominio útil originalmente otorgado siempre que no se encuentren en disputa y no estén comprendidos en espacios de uso público o sujetos a afectaciones por razones de utilidad pública.

Asimismo, los terrenos ejidales pueden ser urbanos o rurales. En el primer caso, la adjudicación de los mismos en dominio pleno corresponde a las municipalidades, y en el segundo, corresponde al Instituto Nacional Agrario, cuando los terrenos no sean de vocación forestal. En el caso de terrenos ejidales de vocación forestal, estos deben pasar al dominio pleno de la Municipalidad una vez que la vocación forestal y el perímetro correspondiente sean determinados técnicamente por la Administración Forestal del Estado (AFE).

Limite Jurisdiccional: es la frontera que define la extensión de los términos municipales.

Perímetro Urbano: es la línea fronteriza que delimita el área del asentamiento humano.

Sitio: porción territorial otorgada por el Estado, ya sea por concesión o por compra amparada en un Título registrado.

Sitio Ejidal: sitio otorgado en concesión a los municipios o pueblos para su goce y usufructo de sus pobladores.

Sitio Fiscal: sitio recuperado por el Estado pues sus propietarios no cumplieron sus responsabilidades.

Sitio Privado: sitio adquirido por compraventa al Estado.

Audiencia de Conciliación: el Proceso de conciliación es competencia de la Dirección de Regularización del Instituto de la Propiedad, el rol del PATH se limita a proporcionar al ente competente la información necesaria para sustentar la evidencia de que el caso aplica a Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública.

El proceso para llevar a cabo la audiencia de conciliación se desarrolla de acuerdo al procedimiento dictado por la Ley de Propiedad en el Artículo 79 reformado.

Artículo 79. Cuando se presenten los casos señalados en los dos (2) artículos precedentes, la Dirección de Regularización del Instituto de la Propiedad (IP), haciendo uso de medios masivos de comunicación citará a las partes de las que se tenga conocimiento que pretendan la propiedad a una audiencia a efecto de que junto con los tenedores o poseedores del inmueble concilien sus diferencias.

De lo ocurrido en la audiencia se levantará acta. El acta se considerará documento indubitado y se inscribirá en el libro registro especial que se lleve en el Instituto de la Propiedad (IP).

En caso de que los ocupantes y las personas que tengan pretensiones de propiedad sobre el inmueble no concilien sus diferencias dentro los tres (3) días siguientes a la celebración de la audiencia de conciliación el Instituto de la Propiedad (IP) deberá solicitar al Poder Ejecutivo en Consejo de Ministros que declare la expropiación del inmueble.

Expropiación: la emisión de la declaración de expropiación de un predio es competencia del Poder Ejecutivo a través del Consejo de Ministros, el cual emitirá un decreto expropiando el área total ocupada por el asentamiento humano. Este paso es obligatorio para comenzar el proceso de titulación individual de predios.

El proceso de expropiación se realiza en observancia a los Artículos 77, 78, 80, 81, 84^a, 85, 86 y 87 de la Ley de Propiedad

Artículo vinculado (Artículo 10 Decreto No. 285-2005). Una vez decretada la expropiación del inmueble en el proceso de regularización por necesidad pública, las acciones penales incoadas en contra de los ocupantes del inmueble expropiado relacionadas con su tenencia u ocupación del inmueble quedarán extinguidas.

La expropiación se efectúa de acuerdo a las siguientes situaciones:

- De Oficio
- A petición de parte

En ambos casos son aplicables las disposiciones vigentes en materia de derecho administrativo.

Levantamiento Sistemático de Campo: el levantamiento sistemático de campo consiste en una investigación catastral basado en el barrido masivo sistemático de campo y/o en una validación de información secundaria. Se denomina barrido masivo sistemático a sus características de ser indistinto (de ubicación, tamaño, clase social o situación legal) y continuo dentro de un área preestablecida y a las múltiples

interrelaciones programadas entre los diferentes procesos llevados a cabo durante la ejecución. La validación de información secundaria se realizara mediante la verificación en campo de dicha documentación.

Validación Catastral: La validación se constituye con las actividades de revisión y corrección de los datos (geográficos y alfanuméricos) procedentes de los diferentes registros de tierras, incluyendo al catastro, cuya coherencia debe ser verificada y validada antes que puedan ser utilizados y pasar a la siguiente etapa. En ambos casos, ya sea cuando se trate de catastros ya existentes a los que se debe someter a una verificación, o cuando se trate de un proceso que es parte del levantamiento masivo y sistemático, el proceso debe necesariamente iniciarse con la Validación de la información antes de pasar a la regularización e inscripción de los predios en el registro de la propiedad.

Toda información debe ser sometida a un proceso sistemático de depuración, control de calidad y validación de datos a nivel catastral jurídico. Se desarrollan procesos topológicos para comprobar la validez de la información catastral. Posteriormente se efectúa el cruzamiento sistemático de la información catastral validada y la correspondiente a la inscripción de derechos de propiedad en el RPI. El resultado de este proceso conducirá a una pre-categorización, donde se identifican las distintas formas de posesión, ocupación y propiedad así como la clasificación conforme al estatus que resultare (“regular” o “irregular”).

Vistas Públicas Administrativas: las Vistas Públicas Administrativas (Artículo 64 Ley de la Propiedad), son un paso determinante para la oficialización de los catastros prediales. Se publica con antelación en el Diario Oficial “La Gaceta”, en un diario de mayor circulación, en avisos fijados en los parajes públicos más frecuentados de los lugares en los que se realice el proceso y por lo menos en un medio electrónico de comunicación masiva y convoca a una vista pública administrativa a los respectivos poseedores y propietarios para que manifiesten su conformidad u oposición con lo actuado.

Las Vistas Pública Administrativa cumple con la función de oficializar el catastro predial, a través de la exhibición de la información catastral levantada, con sus correspondientes planos y mapas, incluyendo, la lista de los inmuebles y los nombres de los presuntos propietarios o poseedores tienden y resuelven las dudas, reclamos y conflictos y se captan solicitudes de titulación. Para llevar a cabo estas actividades se organizan las “Mesas de regularización”.

Mesas de Regularización: las Mesas de Regularización funcionan como un comité único de procesamiento jurídico catastral de predios, y están integradas por un equipo multidisciplinario e interinstitucional (Instituto Nacional Agrario, Municipalidades, Registro de Propiedad Inmueble, Dirección de Catastro, personal del PATH). En las mesas se pueden llevar a cabo las siguientes actividades:

- Se reúnen las solicitudes de titulación para su posterior presentación y aprobación por parte de la autoridad competente
- Se resuelven de manera consensuada los conflictos de tierras y se decide sobre los casos que debido a su grado de complejidad, deban pasar a instancias superiores de mediación administrativa o resolución por vía jurídica;

Conciliación: es un mecanismo de solución de controversias, a través del cual, dos o mas personas naturales o jurídicas tratan de lograr por si mismas la solución de sus diferencias con la ayuda de un tercero neutral y calificado que se llamara conciliador.

Catastro: es un registro técnico administrativo, único y publico; esta conformado por información geográfica sobre los bienes inmuebles con la identificación de los recursos naturales, agropecuarios y la infraestructura del país.

Dominio Útil: el derecho de uso o habitación.

Extractado del RPI: información que se extrae de los Inscripciones de los libros del RPI. El extractado contiene como mínimo la siguiente información: Nombre del

propietario o de los propietarios, número del tomo y folio donde se encuentra la inscripción, localización del predio (con indicación de calle, número, ciudad, caserío o aldea y municipio), nombre de los colindantes, superficie del predio medida en el sistema métrico decimal y nombre o nombres del o los propietarios anteriores.

Folio Real: es el conjunto de asientos singularizados referentes a cada bien que según la ley deba inscribirse en el registro, que recojan desde su inscripción inicial las diversas mutaciones de dominios y gravámenes que acerca del mismo se produzcan, ya fuera como resultado de convenios entre partes, por disposición de la ley o por resolución de autoridad competente.

Derechos Reales: son todos aquellos que tiene una persona con relación a un objeto determinado sean estos muebles o inmuebles y crean una relación directa entre una persona y un objeto; eje; los de dominio o propiedad, herencia, usufructo, uso o habitación, ocupación, servidumbres, prenda e hipoteca.

Se adquieren de conformidad con la Legislación Hondureña a través de un título y un modo de adquirir, el título es el hecho que da la posibilidad para adquirir el derecho real (contrato de compraventa, donación etc.) y el modo de adquirir es el hecho que produce la adquisición del derecho a favor de la persona (la tradición, posesión, etc.).

Los Títulos: los títulos se dividen en títulos constitutivos de dominio, títulos traslaticios de dominio y títulos declarativos de dominio. Son títulos constitutivos de dominio los que dan origen al dominio o propiedad, como ser la ocupación y la prescripción; son títulos traslaticios de dominio, aquellos que por su naturaleza sirven para transferir el dominio como ser la venta, la permuta, la donación entre vivos y la dación en pago; y son títulos declarativos de dominio los que se limitan a reconocer o declarar el dominio o posesión preexistentes, como ser las sentencias judiciales sobre juicios litigiosos.

Nuestra legislación reconoce como modos de adquirir los siguientes: la accesión, la ocupación, la tradición, la sucesión por causa de muerte, la prescripción adquisitiva.

El Derecho de Propiedad: es un derecho real, el Artículo 613 del Código Civil define el derecho de dominio o propiedad como el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.

El derecho de propiedad se puede adquirir básicamente por medio de la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, ya sea con la existencia de un título o sin este, a la cual debe preceder el derecho de posesión. Este es un derecho que nace por la existencia de un título traslativo o constitutivo o declarativo de dominio, el cual para poder oponerse a terceros, como más adelante veremos, deberá ser inscrito en un Registro Público.

En tal sentido, el Artículo 1500 del Código Civil establece que las escrituras públicas hechas para desvirtuar otra escritura anterior entre los mismos interesados, sólo producirán efecto contra terceros cuando el contenido de aquellas hubiese sido anotado en el Registro Público competente, o al margen de la escritura matriz y del traslado o copia en cuya virtud hubiera procedido el tercero.

Obsérvese que conforme a la legislación nacional este derecho se constituye con el título y no con el registro como más adelante desarrollaremos.

- **Tradicón de Dominio:** conforme al Artículo 697 del Código Civil vigente, la tradición consiste en la entrega que el dueño hace de una cosa a otro, habiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.

La tradición se diferencia de la simple entrega en el sentido que esta se hace con el ánimo de transferir la propiedad.

Asimismo, el Artículo 702 del Código Civil establece que para la validez de la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

Por otra parte, el Artículo 704 manda que si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas; dichas solemnidades, para el caso de los bienes raíces, están establecidas en el Artículo 713 del mismo cuerpo legal, al establecer que la tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, se efectuará por medio de un instrumento público en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla.

Esto se ratifica por el Artículo 1575 que manda que deberán constar en documento público: Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

Conforme al Artículo 1497 del mismo Código Civil son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley, y estos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.

- **Tradición de Dominio por Causa de Muerte:** aún cuando la sucesión por causa de muerte sea un modo de adquirir, siempre se necesita de la tradición según lo establece el Artículo 714 del Código Civil, cuando manda que la tradición de la herencia se verificará por ministerio de la Ley, al heredero, en el momento en que es aceptada; pero el heredero no podrá enajenar los bienes raíces ni constituir sobre ellos ningún derecho real, sin que preceda la inscripción del dominio de dichos bienes a su favor, presentando al Registro el título de su antecesor si no constare a favor de este la inscripción, y los documentos auténticos que comprueben la declaratoria de su calidad de único heredero, o la adjudicación de tales bienes al que pretende su inscripción.

La tradición se retrotrae al momento de la delación.

- **La Posesión y la Prescripción:** conforme al Artículo 717 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueños, o por otro en nombre nuestro.

La ley reputado al poseedor como dueño, mientras otra persona no justifica serlo, pudiéndose poseer una cosa por varios títulos.

Por otra parte la posesión del suelo, cuando no haya debido adquirirse por instrumento público, deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, o de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

La posesión conforme al Artículo 719 del Código puede ser regular o irregular; posesión regular, la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe y la irregular es la que carece de estos requisitos.

El derecho de posesión da lugar a la prescripción que conforme al Artículo 2263 del Código Civil sirve para la adquisición del dominio y demás derechos reales, o para la extinción de estos derechos.

La prescripción puede ser ordinaria (adquisitiva) o extraordinaria (extintiva), la primera otorga el derecho con justo título y buena fe, a los diez años para bienes inmuebles; si no existe justo título ni buena fe, aplica la prescripción extraordinaria, la cual opera a los 20 años.

Es de hacer notar que conforme al Artículo 2280 del Código Civil, contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo.

De lo anterior se deduce que nuestra legislación prevé la existencia de dos títulos inscritos sobre un mismo predio.

- **Título Supletorio:** conforme al Artículo 2331 del Código Civil, El propietario que careciere de título de dominio escrito, o que teniéndolo no fuere inscribible, podrá inscribir su derecho justificando sumariamente ante el Juez de Letras del departamento o sección en que estén radicados los bienes, que tiene más de diez años de estar en quieta, pacífica y no interrumpida posesión de estos. El Juez admitirá la información con citación del fiscal y de la persona de quien se ha adquirido la posesión o de sus herederos, si aquella o estos fueren conocidos. El fiscal procurará que se observen en el expediente las formas legales y que los testigos sean idóneos.

El escrito en que se pida la admisión de la información, expresará:

- La naturaleza, situación, medida superficial, linderos y nombre, si lo tuviere, del inmueble cuya posesión se trata de acreditar.
- La manera como se haya adquirido la posesión; el nombre, apellido, profesión y domicilio de la persona que solicita el título; y, si fuere posible, las mismas designaciones de la persona que ha transferido la posesión.
- La fecha en que se ha comenzado a poseer el inmueble, aunque sea aproximadamente.
- La razón por que no existe título escrito o el motivo por el cual no sea esté inscribible;
- Si hay o no otros poseedores pro indiviso.

Presentada la solicitud se mandará hacer saber por edictos que se publicarán por tres veces, de treinta en treinta días, en el periódico oficial y se fijarán en la tabla de avisos. Si pasados quince días después de la última publicación de los edictos, no se hubiere presentado ningún opositor, se recibirá la información conforme a derecho.

Cuando en las diligencias apareciere que el inmueble cuyo dominio se pretende inscribir pertenece al Estado, por ser baldío, ejidal o por cualquier otra causa, el Juez suspenderá la información a efecto de que las partes ventilen sus derechos en la forma que corresponda.

En resumen, esta etapa incluye titulación de parcelas por el IP (tierras urbanas y rurales), el INA (tierras rurales y étnias) y municipalidades (tierras urbanas), legalización del bosque, las tierras públicas, así como selectas áreas protegidas y tierras étnicas, y su registro en el SINAP. Asimismo incluye rectificación de documentos ya titulados y la transferencia del antiguo registro personal al nuevo sistema de registro de la propiedad Folio Real (computarizado basado en geo-parcelas).

Impuesto: el impuesto es cualquier pago continuo que realiza el contribuyente con carácter de obligatoriedad para atender las necesidades colectivas.

Esta obligación tributaria es inherente a las personas naturales y jurídicas según su capacidad económica.

Contribuyentes: son todas las personas naturales y jurídicas, sus representantes legales, agentes retenedores o cualquier otra persona responsable de los tributos municipales, en defecto del obligado principal sujeto a los impuestos, contribuciones, tasas, derechos y demás cargos establecidos por la Ley o su Reglamento o por el Plan de Arbitrios.

Declaración Jurada: documento en que, bajo Juramento, los contribuyentes declaran a la Municipalidad toda la información requerida respecto a sus obligaciones impositivas municipales.

Se substituye la declaración jurada de Bienes Inmuebles cuando exista un Catastro Municipal levantado legalmente por la AMDC.

Fideicomiso: (Artículo 1033, Código de Comercio) el fideicomiso es un negocio jurídico en virtud del cual se atribuye al banco autorizado para operar como fiduciario

la titularidad dominical sobre ciertos bienes, con la limitación, de carácter obligatorio, de realizar sólo aquellos actos exigidos para cumplimiento del fin lícito y determinado al que se destinen.

Reglamento: un reglamento es una colección ordenada de reglas o preceptos que, por autoridad competente, se dan para la ejecución de una ley o para el régimen de una corporación, una escuela, una dependencia o un servicio.

Calidad de Vida: se define en términos generales como el bienestar, felicidad y satisfacción de un individuo, que le otorga a éste cierta capacidad de actuación, funcionamiento o sensación positiva de su vida. Su realización es muy subjetiva, ya que se ve directamente influida por la personalidad y el entorno en el que vive y se desarrolla el individuo. Según la OMS, la calidad de vida es "la percepción que un individuo tiene de su lugar en la existencia, en el contexto de la cultura y del sistema de valores en los que vive y en relación con sus objetivos, sus expectativas, sus normas, sus inquietudes. Se trata de un concepto muy amplio que está influido de modo complejo por la salud física del sujeto, su estado psicológico, su nivel de independencia, sus relaciones sociales, así como su relación con los elementos esenciales de su entorno".

2.1.2 Teoría que Sustenta la Investigación

Unos derechos de propiedad seguros y transferibles son necesarios para que se puedan producir intercambios a través del mercado. A mayor seguridad y transferibilidad de estos derechos, menores serán los costos de transacción. Además, en el caso de la tierra (y en el de los bienes inmuebles en general), la seguridad de estos derechos es también necesaria para que aumente la producción, ya que ofrece los incentivos necesarios para la inversión en capital fijo y manejo sostenible de los recursos (Feder y Feeny, 1993; Besley, 1995). Ambos aspectos (activación de mercados y aumento de la inversión) son considerados universalmente como elementos fundamentales para el crecimiento económico y la reducción de la pobreza de un país.

Sin Catastro el Registro es imperfecto e incompleto porque no asegura la realidad física del inmueble. La minuciosa descripción de las parcelas de tierra inscritas en el Registro de la Propiedad comprobadas en su existencia por el Catastro, asegura el dominio sobre el bien por la identificación entre el asiento y el título, produciendo la transformación del título literal en título real (folio real).

El Catastro, ofrece seguridad en las relaciones jurídicas entre los particulares facilitando la transacción de bienes inmuebles. Este hecho está perfectamente comprobado en los países donde la propiedad inmueble está catastrada, aparte de la rapidez en las transferencias de los bienes raíces, los litigios o pretensiones sobre ellos son menos comunes porque los derechos de los propietarios quedan esclarecidos y asegurados contra el fraude y la mala fe.

Los contratos de compra-venta de inmuebles catastrados confirman la existencia del predio perfectamente identificado y el nombre del titular del dominio. Con estos elementos fácilmente se establece la denominada "clave catastral".

El número de clave catastral que actualmente se esta utilizando tiene la siguiente nomenclatura:

0801-0155-00123

En donde:

- **08**, se refiere al número de Departamento, en este ejemplo corresponde al Departamento de Francisco Morazán.
- **01**, se refiere al número de Municipio, en este ejemplo corresponde al Municipio del Distrito Central.
- **0155**, se refiere al número de sector, en este caso se refiere a un sector urbano, y
- **00123**, se refiere al número de predio.

Esta nomenclatura fue adoptada por la Dirección General de Catastro y Geografía (DGCG) en el año 2002. Dicha nomenclatura ha venido usándose en el Programa de Administración de Tierras de Honduras (PATH) y en el Instituto de la Propiedad (IP) para el levantamiento catastral y titulación de predios.

Después de todo, la Regularización de Predios constituye una carga para el Estado, ya que no existe la capacidad económica de los Gobiernos Locales de levantar y actualizar el catastro de su jurisdicción. Se estima que el costo para regularizar un predio por la vía de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública es de aproximadamente de **US\$ 139.88** (Ver Anexo IV), lo cual es un costo muy elevado debido a los procesos que se tienen que llevar a cabo y por la gran cantidad de personal técnico especializado que se requiere en el Proceso.

Según estudios realizados, los países de Noruega, Holanda, Dinamarca, Suiza y Nueva Zelanda, son los que tienen una mayor solidez en los derechos de propiedad, experimentándose de esta manera grandes oportunidades de negocio e inversiones en estos países.

El catastro generalmente es visto por las Municipalidades como un instrumento recaudatorio del impuesto predial y se deja de lado los beneficios potenciales derivados de una base de datos completa y confiable que sirve para la planificación

urbana, la información de un catastro urbano puede aprovecharse en la identificación, caracterización y tendencias de las áreas de pobreza en la ciudad, de esta manera, se podría elaborar políticas y acciones más precisas para la reducción de los niveles de conflicto social basados en el manejo del suelo y la provisión de equipamiento y servicios urbanos; también se puede utilizar para la identificación de las áreas de concentración de las actividades económicas informales y la formulación de estrategias de reordenamiento y formalización. Así, mejoraría la organización de los usos del suelo en la ciudad.

La administración pública del Catastro, tiene por objeto detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica-económica para fines tanto legales como impositivos.

Para el Municipio, el catastro permite censar y conocer los bienes inmuebles asentados en su territorio, registrar los datos exactos relativos a sus características, determinar su valor y conocer la situación jurídica de los mismos respecto a sus propietarios, todo ello encaminado principalmente a la captación de recursos a través del cobro de diferentes impuestos a la propiedad inmobiliaria, como son el predial y el de traslación de dominio, entre otros, pero ello sólo los puede realizar si cuenta con un Catastro Municipal completo y actualizado.

La elaboración de Catastro comprende dos aspectos:

- El inventario de los inmuebles ubicados en el Municipio y de sus propietarios, realizado a través de un estudio que implica su localización y registro.
- La determinación del valor de los inmuebles, con el fin de obtener el valor catastral que es la base para el cobro del impuesto predial.

El Catastro Municipal está enfocado a tres aspectos:

- Fiscal
- Planeación municipal
- Desarrollo comunitario

Hoy en día el Catastro tiene una finalidad fiscal importante y fundamental, como proceso técnico para generar recursos financieros que apoyen distintos Programas de Desarrollo. Sin embargo, la finalidad fiscal del Catastro se ha ampliado enormemente, convirtiéndose en un instrumento de importancia para apoyar el logro de objetivos diversos contenidos en el Plan de Desarrollo Municipal y en los programas a ejecutarse; además, es un apoyo técnico para planear las obras de desarrollo urbano, y en los casos de la instauración de los servicios públicos en las colonias del Municipio.

Conociendo las características físicas de los predios y el uso actual de las tierras y construcciones, se dispone de elementos para la planeación del desarrollo socioeconómico de las diferentes colonias del Municipio del Distrito Central. Esta información sirve también de base para llevar a cabo el proceso de regularización en la tenencia de la tierra.

El Catastro Municipal deberá estar orientado a los siguientes objetivos:

- Determinar y gestionar el cobro del impuesto predial
- Mantener actualizado el catastro y registros catastrales
- Establecer y apoyar los acuerdos de coordinación en la materia con el Instituto de la Propiedad (IP)
- Apoyar las acciones de Planeación Municipal y de desarrollo de la comunidad.

La administración del impuesto predial no se limita al cobro de las contribuciones respectivas, sino que comprende el registro de las propiedades así como de los propietarios, datos que son anotados en un documento llamado Ficha Catastral. Esta ficha es la clave de entrada al sistema de procedimiento de datos que forman los registros catastrales, mediante el cual se genera el avalúo catastral y se notifica al propietario el valor catastral y el impuesto predial asignados a su propiedad, documento que servirá como comprobante de que el predio está inscrito en el

catastro. Este documento es modificado por cualquier cambio que sufran los datos catastrales.

Es importante hacer notar que los registros catastrales, tales como la ficha y la clave catastral, deben estar apegados a los lineamientos y normas técnicas que las autoridades catastrales estipulen, con el objeto de que toda la información generada tenga uniformidad y sea captada e interpretada con un mismo criterio. Actualmente la Alcaldía Municipal no utiliza la misma nomenclatura de la Dirección General de Catastro y Geografía (DGCG), ya que la Alcaldía tiene dividida la ciudad en 29 sectores y el Instituto de la Propiedad (IP) en 577 sectores; por tanto una de los cambios que tendrá que adoptar la Alcaldía Municipal sería el cambio de clave catastral, debido a que el IP ya adopto una nueva clave catastral.

Por otra parte, la DGCG es la institución que valida los catastros de todo el territorio Nacional. Otra de las razones por las cuales la Alcaldía tiene que adoptar esta nueva clave catastral es porque ya se han extendido Títulos de Propiedad por parte del IP en los departamentos de Francisco Morazán y Cortés; el IP maneja el Registro de la Propiedad, por tanto se deberá seguir la metodología utilizada por éste para la Regularización de Predios en todo el país.

Para tales efectos la AMDC deberá elaborar un convenio con el IP a través del PATH para que éste le proporcione el acceso al SURE, una vez que tengan acceso al SURE la AMDC podrá alimentar y estar actualizando esta base de datos en materia de catastro, logrando de esta forma disponer de un catastro actualizado y completo de todo el Municipio del Distrito Central. La actualización a la base de datos se realizará previa autorización de la DGCG mediante una solicitud de mantenimiento catastral.

Pero para poder acceder al SURE, la AMDC deberá dotarse de equipo compatible con el sistema y además deberá capacitar personal para que estos puedan operar el SURE; dentro del convenio arriba mencionado que se deberá considerar un fortalecimiento municipal en aspectos de capacitación a las personas que estarán operando este Sistema. De igual forma los técnicos de campo deberán manejar los

mismos criterios para el levantamiento catastral y las simbologías usadas por la DGCG, es así que deberá de disponer de personal capacitado para el desarrollo de las diferentes actividades.

Para el desarrollo de este proyecto la AMDC deberá disponer de recursos económicos, ya que se requiere de un equipo tecnológico de avanzada, de licencias de operación del Sistema y además de personal capacitado.

Todo lo relacionado con la AMDC, va encaminado a que ésta deberá de asumir el rol que le corresponde, ya que deberá asegurar que el Catastro se esté actualizando a diario, de tal forma que exista una vinculación con el Registro de la Propiedad por medio del SURE, que permita la regularidad del catastro.

El impuesto Sobre Bienes Inmuebles, es el tributo que recae sobre el valor del patrimonio inmobiliario ubicado en el termino Municipal del Distrito Central, cualesquiera que sea el domicilio del propietario o del que lo posea, con ánimo de dueño, y se pagará aplicando una tarifa de L 3.50 por millar tratándose de bienes inmuebles urbanos y de L 2.50 por millar en caso de inmuebles rurales. Para la aplicación de este impuesto, además de lo establecido en la Ley de Municipalidades y su Reglamento, se observará lo dispuesto en el Reglamento de Catastro aprobado mediante Acuerdo Municipal Número 029-95 del 8 de marzo de 1995, publicado en el diario oficial La Gaceta con fecha 25 de marzo de 1995.

El impuesto sobre bienes inmuebles recaerá sobre el valor catastral registrado al 31 de mayo de cada año en el Catastro Municipal; no obstante lo anterior, para las zonas no catastradas, la Gerencia de Catastro podrá aceptar los valores de las propiedades manifestadas en las declaraciones juradas que presenten los propietarios o representantes legales sin perjuicio del avalúo que posteriormente se efectúe; en caso de discrepancia entre el valor catastral y el valor declarado, se tomará como base el mayor valor.

El periodo fiscal de este impuesto se inicia el primero de junio y termina el 31 de mayo del siguiente año.

El impuesto sobre Bienes Inmuebles se pagará el día 31 del mes de agosto de cada año. En caso de mora se aplicará un interés anual, igual a la tasa que los bancos utilizan en sus operaciones comerciales activas, mas un recargo del dos por ciento (2%) anual calculado sobre saldos. No obstante, la Alcaldía Municipal pondrá a disposición de los contribuyentes el sistema de pago mensual, trimestral o semestral, los cuales se pagaran optativamente sin recargo alguno en caso de retraso.

De conformidad con los casos previstos en el Artículo 85 del Reglamento de la Ley de Municipalidades, el valor catastral individual podrá ser ajustado en cualquier tiempo por la Gerencia de Catastro. Los criterios establecidos en dicho Reglamento, serán aplicados por la Gerencia de Catastro de acuerdo con las normas técnicas correspondientes.

Según el Plan de Arbitrios 2007, están exentas del pago del impuesto de Bienes Inmuebles:

- a) Los inmuebles destinados para el uso de habitación de su propietario en cuanto a los primeros L 100,000 de su valor catastral registrado o declarado;
- b) Los bienes del Estado, siempre que no estén en posesión, arrendamiento o usufructo por particulares;
- c) Los Templos destinados a cultos religiosos y sus centros parroquiales;
- d) Los Centros de Educación gratuita o sin fines de lucro, los de Asistencia o Previsión Social y los pertenecientes a las Organizaciones Privadas de Desarrollo sin fines de lucro, calificados en cada caso por la Corporación Municipal; y
- e) Los Centros para Exposiciones Industriales, Comerciales y Agropecuarias, pertenecientes a Instituciones sin fines de lucro, calificados por la Corporación Municipal o la Dependencia que esta dirige.

Los contribuyentes sujetos al pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, están obligados a presentar Declaración Jurada ante la Gerencia de Catastro en los casos siguientes:

- a) Cuando incorporen mejoras a sus inmuebles;
- b) Cuando transfieran el dominio a cualquier título del inmueble o inmuebles de su propiedad, esta obligación es solidaria con el adquirente.
- c) En la adquisición de inmuebles por herencia, legado y donación.

Para tales efectos la Gerencia de Catastro proporcionará en forma gratuita los formularios de declaración. Las Declaraciones deberán ser presentadas dentro de los treinta (30) días siguientes de haberse finalizado las mejoras o de haberse transferido el dominio o posesión del o los inmuebles, o de haberse firmado el contrato privado de promesa de venta.

El área territorial del Municipio del distrito Central, es de 1,396.5 Km² que comprende el área o zona urbana y rural establecidas.

Todo lo referente sobre la Alcaldía Municipal del Distrito Central, es porque es la encargada de brindar mejores condiciones de vida a los pobladores de su territorio, entre ellos se incluyen a aquellos que habitan en las 61 colonias expropiadas por el mecanismo de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública; por tanto, al ser ingresadas estas colonias en los sistemas de cobro de “bienes inmuebles” de la Alcaldía vendrá a fortalecer económicamente a ésta y por tanto habrá mayor capacidad económica para desarrollar Proyectos Sociales en estas colonias.

Existe un gran problema en la Alcaldía Municipal del Distrito Central (AMDC), ya que en la actualidad usan una zonificación que no está actualizada, ya que el valor catastral no corresponde y no se aproxima al valor comercial. Por tanto, con la metodología que actualmente están utilizando muchos bienes inmuebles están exentos de este pago, ya que no se están realizando las inspecciones de campo y por tanto la declaración es voluntaria por parte de los beneficiarios y solamente lo hacen

cuando requieren de una constancia municipal o un permiso para la ampliación o remodelación de sus viviendas.

El Departamento de Catastro Municipal deberá realizar avalúos a cada uno de los inmuebles de la colonia, de esa forma podrá identificar los inmuebles a los que se les aplicará el “impuesto de bienes inmuebles”, tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 14 del Plan de Arbitrios 2007 o al que este vigente al momento de realizar esta actividad.

UDI-DEGT-UNIVERSIDAD

2.2 Marco Contextual

2.2.1 Estudio Sobre el Tema a Nivel Mundial, Hallazgos Principales

PANAMÁ

Según estudio realizado por el Instituto Libertad y Democracia (ILD) de Lima, Perú, a pedido del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y del Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN), el 83.5% de los predios urbanos (633,000 predios) son extralegales por estar excluidos de los beneficios de una economía moderna, al no poder acceder sus titulares a instrumentos institucionales esenciales tales como los derechos de propiedad para acceder a créditos.

EL SALVADOR

Según estudio realizado por el Instituto Libertad y Democracia (ILD) de Lima, Perú, a pedido del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y del Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN), el 82% de los predios urbanos (1,500,000 predios) son extralegales por estar excluidos de los beneficios de una economía moderna, al no poder acceder sus titulares a instrumentos institucionales esenciales tales como los derechos de propiedad para acceder a créditos.

COLOMBIA

Según estudio realizado por el Instituto Libertad y Democracia (ILD) de Lima, Perú, a pedido del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y del Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN), el 68.5% de los predios urbanos (7,100,000 predios) son extralegales por estar excluidos de los beneficios de una economía moderna, al no poder acceder sus titulares a instrumentos institucionales esenciales tales como los derechos de propiedad para acceder a créditos.

REPUBLICA DOMINICANA

Según estudio realizado por el Instituto Libertad y Democracia (ILD) de Lima, Perú, a pedido del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y del Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN), el 85% de los predios urbanos (1,800,000 predios) son extralegales por estar excluidos de los beneficios de una economía moderna, al no

poder acceder sus titulares a instrumentos institucionales esenciales tales como los derechos de propiedad para acceder a créditos.

PERÚ

En el caso de Perú, los impactos de la titulación de predios urbanos expuestos por el señor Edgardo Mosqueira en la Conferencia “Los Derechos de Propiedad, su importancia y regularización”, organizado por la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), Honduras, julio de 2005, fueron los siguientes:

- ❖ 64% de titulados considera que el título incrementa el valor de la vivienda
- ❖ 62% considera que obtuvo mayor seguridad jurídica
- ❖ 32.4% usaron el título como garantía
- ❖ 75% de la población titulada invirtió en su vivienda (frente a 39% de los que no cuentan con título). Impacto en reducción de nacimientos e indicadores de salud y violencia familiar
 - ❑ Familias tituladas tienen más cuartos en sus viviendas.
 - ❑ Familias tituladas tienen viviendas de mejor calidad: paredes de ladrillo (57% de titulados vs. 42% de no titulados); techos de concreto (45% de titulados vs. 31% de no titulados); agua (85% de titulados vs. 67% de no titulados)
- ❖ Impacto marginal del título de propiedad en el valor de cada vivienda fue de US\$ 925. Representa el 25% del valor de la vivienda (en promedio el valor de cada vivienda era de US\$ 3,680).
- ❖ Facilitó el acceso al mercado formal de trabajo y redujo la necesidad de trabajar en la vivienda, 17% de incremento en el número de horas trabajadas por familia y 47% de reducción en la probabilidad de trabajar en la vivienda. Impacto en la mujer (que usualmente cuida la vivienda) y puede acceder a un trabajo mejor remunerado.

En los países vecinos como Guatemala, El Salvador, Nicaragua y Panamá, se han desarrollado programas que vienen a solventar la inseguridad en la tenencia de la

tierra, ya que estos países no cuentan con registros digitales en todo su territorio que esté vinculado al catastro de inmuebles; en El Salvador es donde existe más avance en el tema, ya que se ha concluido la primera fase de este proyecto de modernización de los registros de la propiedad, por tanto la cifra de predios extralegales ha disminuido significativamente.

El Centro Nacional de Registros de El Salvador (CNR) es un modelo a nivel latinoamericano y permite apreciar, el potencial de generación de ingresos de una agencia registro-catastral. El CNR es una entidad descentralizada adscrita al Ministerio de Economía que goza de autonomía administrativa y financiera. Los aranceles que percibe le permiten cubrir sus gastos y, además, contribuir a amortizar la deuda contraída con el Banco Mundial. La proyección de ingresos para el año 2007 se detalla en el Cuadro 2.

Cuadro 2. CNR: Ingresos

	US\$	%
Ingresos Corrientes		
Tasas y derechos		
Servicios de Asistencia Técnica y Uso de Laboratorios	603.950	2%
Registro de Comercio	7.884.120	22%
Registro de Bienes Raíces e Hipotecas	24.621.850	67%
Por patentes, marcas de fábrica y otros	1.436.800	4%
Venta de bienes comerciales	45.535	0%
Prestación de Servicios Públicos Diversos	427.225	1%
Ingresos financieros		0%
Rentabilidad de Depósitos a Plazos	252.835	1%
Multas por moras de Impuestos	949.535	3%
Otros ingresos no clasificados	268.150	1%
Total	36.490.000	100%

Fuente:

www.mh.gob.sv/pls/portal/docs/PAGE/MH_FINANZAS/MH_PRESUPUESTO/PRESUPUESTOS_ESTADO/PRESUPUESTO07/presupuestos/LP4114-07.pdf

Las instituciones homólogas al Instituto de la Propiedad (IP), el Centro Nacional de Registros de El Salvador (CNR) y el Registro General de la Propiedad de Guatemala (RGP), son financieramente autosuficientes, y esa solvencia económica no implica un mayor costo para sus clientes. Por el contrario, el costo de inscripción de la compra-venta de una propiedad urbana se consigue en El Salvador y en Guatemala a un costo proporcionalmente inferior que en Honduras: 3.6% del valor de la propiedad en El

Salvador, 1% en Guatemala y 5.8% en Honduras. En cambio, los ingresos que capta el IP representan apenas el 3% del costo total de inscripción, comparado con 82% en El Salvador y 18% en Guatemala.

No obstante, a pesar de recibir menos ingresos, al IP se le han asignado mayores responsabilidades que al CNR o al RGP (Cuadro 3).

Cuadro 3. Actividades desarrolladas por las Instituciones encargadas del Registro de la Propiedad.

	Registro	Catastro	Geografía y Geodesia	Titulación
Honduras - IP	X	X	X	X
El Salvador - CNR	X	X	X	
Guatemala - RGP	X			

En general, todos los países en vía de desarrollo presentan problemas en la tenencia de la tierra, los que han sido arrastrados desde siglos pasados y otros que fueron generados por la falta de control y medidas de seguridad en los registros de propiedad, ya que el registro se ha manejado tradicionalmente desligado del catastro, de tal forma que no era obligatorio al momento de realizar una transacción de compra-venta ir a declararla al registro de la propiedad, y por tanto el registro no ha estado de acuerdo a la realidad física de los predios.

Pero, para realizar este cambio en los sistemas de cada uno de los países arriba mencionados, se ha requerido de un gran esfuerzo de todas las instituciones involucradas en el área de registro-catastro, de igual forma estos países han tenido que recurrir a financiamientos externos debido a la gran cantidad de recursos que se requieren para llevar a cabo esta modernización de los registros de propiedad, el levantamiento catastral masivo y la sistematización de todos los procesos. En el área Centroamericana todas estas acciones han sido financiadas por el Banco Mundial.

2.2.2 Estudio Sobre el Tema a Nivel Local, Hallazgos Principales

La inseguridad en la tenencia de tierras, rurales y urbanas, es una de las restricciones más severas al crecimiento de la inversión. Así mismo, es una fuente de inestabilidad social y un desincentivo al uso sostenible de la tierra. La inseguridad producida por títulos traslapados, disputas violentas, y la ocupación ilegal de tierras derivan en gran parte del deficiente cumplimiento de los derechos a la tierra como consecuencia de debilidades administrativas y falta de coordinación de las instituciones. Aun los títulos de tierras adolecen de irregularidades, tales como reclamos de traslape. Únicamente alrededor del 30 por ciento de las 2.6 millones de predios estimados en el país (1.8 millones en zonas urbanas, 0.8 millones en zonas rurales) se encuentran registradas en el registro de la propiedad. Un estudio reciente estimó el valor total de estos bienes extralegales por el monto de US\$ 8,174 millones. La imposibilidad de usar siquiera una fracción de estos bienes para movilizar crédito constituye una fuente clave de inactividad y desigualdad.

El Programa de Administración de Tierra de Honduras (PATH), es un Préstamo de Programa Adaptable (APL) financiado por el Banco Mundial, bajo convenio de crédito No. 3858 – HO, con un monto de USD 25.0 millones y Contraparte Nacional de USD 6.0 millones para los primeros cuatro años (Fase I). El PATH está adscrito a la Secretaría de Gobernación y Justicia y es ejecutado a través de la Unidad Coordinadora de Proyectos UCP (actualmente esta en periodo de transición para el Instituto de la Propiedad).

La Misión del PATH es “Nuestro compromiso es institucionalizar un Sistema de Administración de la Propiedad, brindando apoyo técnico, ágil, confiable y de excelencia a instituciones públicas y privadas que lo integran”. El objetivo de desarrollo del Programa es establecer y operar un Sistema de Administración de Tierras integrado y descentralizado, compuesto por entidades públicas y privadas, que provea a los usuarios en el área del Programa información exacta sobre parcelas urbanas y rurales, y servicios eficientes de administración de tierras (compra, hipotecas, certificaciones catastrales y de registro, etc.) de manera

oportuna y efectiva en costo, para crear un instrumento importante en la ejecución de la Estrategia para la Reducción de la Pobreza (ERP).

Es así que el Presidente de la República ha girado instrucciones a las autoridades del Instituto de la Propiedad (IP) para que se de seguimiento a las actividades de Regularización de 60,000 predios en todo el país durante el presente año, logrando así disminuir ese porcentaje de predios irregulares. Esta acción es coordinada por el Instituto de la Propiedad con la ayuda de varios programas como ser el Programa de Administración de Tierras de Honduras (PATH), el cual dispone de fondos para la ejecución del levantamiento catastral y Vistas Públicas Administrativas de alrededor de 324,000 predios para los años 2007, 2008 y 2009 en el área de influencia del Proyecto, lo que equivaldría a el levantamiento de alrededor de 70,000 predios en el Municipio del Distrito Central.

Los tipos de regularización expuestos en la Ley de Propiedad en su Artículo 73 son los siguientes:

1. En la naturaleza privada cuyos poseedores carezcan de documento inscribible;
2. Aquellas cuyas naturaleza jurídica no este definida en las que se encuentren asentamientos humanos;
3. En las de naturaleza privada en disputa por particulares en las que se encuentren asentamientos humanos;
4. En la naturaleza privada cuyos poseedores cumplan con los requisitos para adquirir por prescripción;
5. Las ejidales;
6. Las nacionales rurales detentadas por personas naturales hasta por veinticinco (25) hectáreas;
7. Las que careciendo de titulo sean poseídos por grupos étnicos; y,
8. Los terrenos de naturaleza fiscal donde hayan asentamientos humanos.

Dentro de este marco jurídico, los mecanismos de Regularización por aplicar dentro del Programa son:

1. Regularización por Necesidad Pública
2. Regularización por prescripción adquisitiva o extintiva
3. Constitución de derechos sobre bienes ejidales y nacionales

El proceso de Regularización será iniciado de oficio o a petición de parte por el Instituto de la Propiedad a través de un Programa Nacional de Regularización Predial.

Para proceder a la Regularización es necesario contar con la participación de las Instituciones responsables de la Titulación. La participación se logra a través de convenios de co-ejecución, de manera que la Regularización cuente con el consenso de las Instituciones involucradas. Dichas Instituciones participan a través de personeros designados y autorizados para validar las operaciones desarrolladas por el Instituto de la Propiedad.

Ningún título o certificado de ocupación será emitido en zonas de riesgo hasta que sea definido el procedimiento por la institución competente, considerando el Registro de Normativas de Ordenamiento Territorial (RENOT).

Para la entrega de Títulos de parte de las instituciones competentes debe existir la obligación de inscribirlos en el Registro de la Propiedad, cuyo procedimiento estará regulado por los convenios que se suscriban con dichas entidades.

Las agencias registro-catastrales modernas son monopolios sancionados por el Estado. Requieren autonomía operativa para desempeñar su labor de protección de los derechos de propiedad de una forma fidedigna que goce del reconocimiento y confianza de la población (Rajoy et al 2003). Operan como empresas privadas independientes, prestando servicios de calidad por los que cobran ingresos que les permite alcanzar la autosuficiencia. Como monopolios, requieren de regulación para asegurar la probidad y de que la protección de los derechos de propiedad beneficia a toda la ciudadanía y no solo a unos pocos privilegiados, pero están amparados de la interferencia política en su quehacer cotidiano.

El IP aún dista de ese modelo (según lo expresado por el señor Francisco Proenza, Consultor del Banco Mundial). La información disponible sobre el presupuesto (Cuadro 4) e ingresos (Cuadro 5) no permite analizar la viabilidad financiera del Instituto de la Propiedad. El despido de más de cien personas en Octubre de 2007, es señal de una situación financiera precaria. Al parecer, los recursos obtenidos por el servicio registro-catastral de bienes inmuebles (del orden de US\$ 5.7 millones al año según el Cuadro 5), son insuficientes para cumplir con las metas de servicio.

El IP también recauda impuestos para el gobierno, del orden de US\$ 20 millones (Cuadro 4); pero la insuficiencia de la institución para cubrir sus gastos con los ingresos por servicio crea una fuerte dependencia en el erario nacional, que limita la autonomía operativa que en principio la Ley otorga al IP. Esa insuficiencia financiera también crea tensiones entre las diferentes direcciones al interno del Instituto de la Propiedad, que se ven obligadas a competir por los escasos recursos disponibles.

Cuadro 4. IP – Presupuesto Aprobado por el Congreso – 2007

		L	US\$	%
Actividades Centrales		69,323,579	3,648,609	52%
Dirección y Coordinación	3,841,047			
Servicios Administrativos	53,592,029			
Auditoría Interna	2,112,554			
Superintendencia de Recursos	2,241,080			
Inspectoría General	3,292,445			
Operaciones	4,244,424			
Dirección General de Registros de la Propiedad		41,331,397	2,175,337	31%
Dirección General de Regularización Predial		3,694,152	194,429	3%
Dirección General de Catastro y Cartografía		13,476,514	709,290	10%
Propiedad Intelectual		5,578,758	293,619	4%
Total		133,404,400	7,021,284	100%
Ingresos - Impuesto sobre la Propiedad		385,000,000	20,263,158	

Fuente:

www.sefin.gob.hn/presupuesto2007/egresos.html

Cuadro 5. Instituto de la Propiedad – Ingresos por Registro - 2007

		000 Lempiras									000 US\$	%
		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Promedio mensual (L)	Proyección 2007		
1	SIGUATEPEQUE	126	279	191	153	201	129	75	165	1,979	104	1.8%
2	COMAYAGUA	264	113	132	101	185	128	275	171	2,055	108	1.9%
3	MÁRCALA	25	18	20	14	27	34	0	20	238	13	0.2%
4	LA PAZ	20	25	221	24	30	34	27	55	654	34	0.6%
5	LA ESPERANZA	0	0	0	0	0	46	38	12	145	8	0.1%
6	SANTA BÁRBARA	0	0	0	0	0	0	0	n/d	n/d	n/d	
7	STA. ROSA COPAN	130	103	131	134	186	237	156	154	1,846	97	1.7%
8	OCOTEPEQUE	44	36	46	19	57	72	55	47	562	30	0.5%
9	DANLI	149	60	78	92	160	92	131	109	1,304	69	1.2%
10	YUSCARAN	19	0	0	0	0	0	0	3	33	2	0.0%
11	OLANCHITO	51	55	88	30	83	107	149	81	968	51	0.9%
12	YORO	44	51	54	34	44	56	60	49	588	31	0.5%
13	ROATAN	0	0	0	0	0	0	0	n/d	n/d	n/d	
14	TRUJILLO	69	60	43	31	49	42	60	50	603	32	0.6%
15	TELA	138	203	65	58	71	123	108	110	1,315	69	1.2%
16	PROGRESO	218	334	407	195	227	422	223	289	3,474	183	3.2%
17	CORTES	119	120	251	314	93	71	56	146	1,755	92	1.6%
18	JUTICALPA	149	319	208	183	436	282	193	253	3,034	160	2.8%
19	CEIBA	785	573	550	819	906	750	1,387	824	9,891	521	9.1%
20	LEMPIRA	73	53	57	47	85	71	74	66	789	42	0.7%
21	NACAOME	59	43	55	54	88	57	41	57	679	36	0.6%
22	CHOLUTECA	131	265	183	124	293	170	209	196	2,354	124	2.2%
23	SPS	2,642	2,896	4,238	3,929	3,592	4,817	3,899	3,716	44,595	2,347	41.0%
24	FCO. MORAZÁN	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	30,000	1,579	27.6%
TOTAL		7,755	8,102	9,517	8,856	9,314	10,241	9,718	9,072	108,862	5,730	100%

En resumen, la sostenibilidad del IP se ve comprometida principalmente por tres factores.

Primero, todo parece indicar que los aranceles que cobra el IP son insuficientes para cubrir los gastos del servicio registral, incluyendo los costos de operación y mantenimiento del SURE.

Segundo, del IP se espera no solo que se ocupe de la protección de los derechos de propiedad, sino también de catastro, titulación y servicios geográficos. Estas otras tareas pueden generar algunos ingresos pero no lo suficiente para cubrir la totalidad de los gastos. En cambio, en El Salvador la titulación no es responsabilidad del CNR, sino de una institución paralela que depende directamente de la Presidencia de la República. En Guatemala, el catastro, la titulación y la geografía son responsabilidad de instituciones aparte del RGP. Combinar todas estas tareas relacionadas con los derechos sobre los inmuebles en una sola institución puede ser considerado un avance institucional, pero requiere previsión de su financiamiento y sostenibilidad.

Tercero, el margen que tiene el IP para aumentar los aranceles es reducido, ya que el arancel notarial vigente y, por ende, el costo total de inscripción registral resulta alto. A continuación se muestra un cuadro comparativo con los países vecinos.

	No. Abogados	No. Notarios	Arancel Notarial	Habitantes / Notario	km ² / Notario	% Rural
Honduras	12,000	1,200	3% a 5% del valor de transacción	6,233	93	53%
El Salvador	12,391	4,695	no hay	1,478	4	39%
Guatemala	9,000	9,000	no hay	1,414	12	52%

Fuentes: El Salvador (2005): www.elsalvadorcompite.gob.sv
 Guatemala (2007): Registro General de la Propiedad
 Honduras (2007): Asociación de Notarios del Colegio de Abogados

TIPOS DE TITULACIÓN

1. Titulación IP

Este proceso será llevado a cabo por la Dirección General de Regularización Predial, del Instituto de la Propiedad (IP).

Para llevar a cabo esta modalidad de titulación se utilizará los diferentes recursos que la Ley de la Propiedad atribuye a la Institución; resultado del proceso de categorización jurídica. Para esto el PATH proporcionará a la Institución los listados de potencial titulable para su mejor gestión en base al convenio suscrito.

2. Titulación Municipal

Este proceso será llevado a cabo por las Municipalidades para las tierras urbanas, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Municipalidades y Ley de Propiedad.

Para llevar a cabo la titulación Municipal, se podrá firmar un convenio de participación con la Municipalidad respectiva previo al inicio de la exposición pública. La Municipalidad se beneficiará con la información catastral actualizada proporcionada por el PATH, que le permite fortalecer su gestión.

3. Titulación INA

Este proceso será llevado a cabo por el Instituto Nacional Agrario (INA), de conformidad con la Ley Agraria, la Ley de Modernización del Sector Agrícola y Ley de Propiedad.

Para llevar a cabo esta modalidad de titulación se utilizará los diferentes recursos que las leyes le atribuyen a la Institución; resultado del proceso de categorización jurídica. Para esto el PATH proporcionará a la Institución los listados de potencial titulable para su mejor gestión en base al convenio firmado.

4. Legalización y titulación de tierras estatales

La propiedad del Estado para uso público no puede ser adquirida bajo ningún proceso legal. Esta propiedad será registrada en un sistema unificado de registros bajo el folio real. La propiedad del Estado incluye calles, carreteras, parques, lagos, lagunas, mares, ríos, playas, y son para el uso no restringido de todas las personas (Código Civil Artículo 614, Ley de Municipalidades Artículo 14).

Esta actividad consiste en la legalización, titulación y registro de la propiedad dentro del área del proyecto que es propiedad del Estado para uso público en un sistema de registros unificado basado en folio real.

5. Legalización y titulación de tierras forestales

Esta actividad consiste en la titulación de tierras forestales, previamente demarcadas y censadas en la etapa de delimitación. Se titularán como las tierras estatales bajo la administración de AFE-COHDEFOR. Este tipo de propiedad se registrará en el Sistema Unificado de Registros (SURE) bajo el folio real.

Para poder documentar el uso de la tierra pública, y para dar estabilidad a sus ocupantes, se emiten 'Certificados de Ocupación' para los ocupantes que se encuentren cumpliendo con los actuales planes de manejo y las regulaciones del uso de la tierra en áreas forestales. Estos certificados proveen detalles del ocupante de la tierra, el uso de la tierra y la cobertura, el tipo de tenencia, la duración de la ocupación, y la configuración geométrica de la parcela. Esta información se proporciona a la AFE-COHDEFOR para que luego emita los derechos de uso de tierra (por ejemplo, derechos de concesión o usufructo), y para la preparación de planes de uso de tierras y estrategias de desarrollo.

2.3 Las Variables de Estudio

2.3.1 Variable Independiente

X1: Regularización Predial

La Regularización Predial, se define como el proceso que tiene por objeto el reconocimiento de la situación jurídica sobre los Bienes Inmuebles tendiente a la titulación e inscripción.

2.3.2 Variables Dependientes

Y1: Efectos Sociales

Indicadores:

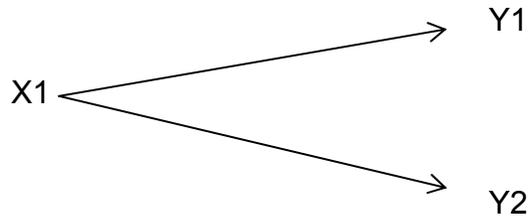
- Reducción de la Pobreza
- Mejoramiento en la Calidad de Vida
- Titulación Mancomunada
- Identificación de Problemas en la Comunidad

Y2: Efectos Económicos

Indicadores:

- Costo del Predio Regularizado
- Mercado Formal de Tierras
- Ingresos por Concepto de Bienes Inmuebles
- Inversión Pública
- Contratos de Fideicomiso

2.3.3 Relación Entre las Variables



Existe una relación directa entre la variable independiente y las variables dependientes, ya que la Regularización Predial traerá consigo efectos sociales y económicos en el Municipio del Distrito Central.

2.4 Hipótesis del Estudio

2.4.1 Hipótesis General

H1: La Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central ha representado más efectos sociales y económicos positivos que negativos.

2.4.2 Hipótesis Operacionales

H2: Entre los efectos sociales que ha provocado la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central el mejoramiento en la calidad de vida de los beneficiarios es la más relevante.

H3: Entre los efectos económicos que ha provocado la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central la plusvalía de los inmuebles se ha incrementado en promedio en estos sectores en un 20%.

CAPITULO III DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Definición del Tipo de Estudio

El tipo de estudio realizado es de tipo descriptivo y documental, ya que se busca especificar las características del proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública y conocer algunas debilidades del proceso. Y para ello es muy importante tener en cuenta dos elementos fundamentales que son: muestra e instrumento.

La investigación tiene un enfoque mixto, ya que es una investigación que usa la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico para establecer patrones de comportamiento, y además utiliza recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación.

3.2 Determinación del Universo y Muestra del Estudio

3.2.1 Técnicas de Muestreo

Para el desarrollo del estudio se utilizó la muestra probabilística, ya que se definió un proceso de selección aleatoria en donde todos los elementos de la población tuvieran la misma probabilidad de ser elegidos.

3.2.2 Determinación Cuantitativa de la Muestra

Calculo de la muestra para una Población Finita

$$n = \frac{Z^2 NP(1-P)}{(N-1)E^2 + Z^2 P(1-P)}$$

Datos:

- Población (N) = 16,191 → numero de predios expropiados
- Probabilidad de éxito (P) = 95%

Para $P = 0.95$ el área bajo la curva de distribución normal (lado derecho) es de 0.475 lo que representa un $Z = 1.96$

- Probabilidad de Fracaso (Q) = $(1 - P)$
- Error (E): 5%

$$n = \frac{(1.96)^2 (16,191)(0.95)(1 - 0.95)}{(16,191 - 1)(0.05)^2 + (1.96)^2 (0.95)(1 - 0.95)} = 72.67 \approx 73 \text{ predios}$$

La probabilidad de éxito es de un 95%, debido a que la **encuesta 1** (ENCUESTA PARA PERSONAS SIN TITULO DE PROPIEDAD) se aplicará a las pobladores que no cuentan con su Título de Propiedad, una vez que han concluido sus trámites en la Mesa de Regularización, y la **encuesta 2** (ENCUESTA PARA PERSONAS CON TITULO DE PROPIEDAD) se aplicará a aquellos pobladores que ya han obtenido su Título de Propiedad.

El número de encuestas que se levantaron son las siguientes:

- **encuesta 1** → **37**
- **encuesta 2** → **40**

Además se utilizó el método de las entrevistas personales, ya se sostuvieron reuniones con juntas de patronatos de diferentes colonias, para conocer el sentir de la población beneficiada, ya que son estos los que conocen más acerca de la aceptación o rechazo del proceso.

También se hicieron reuniones con personal del Banco Mundial, específicamente con el Especialistas en Salvaguardas de la Región de América Latina y el Caribe el señor Kennan W. Rapp, ya que el Programa Nacional de Regularización Predial está siendo apoyado por el Programa de Administración de Tierras de Honduras. Existe la preocupación del BM acerca del tema, ya que ellos manifiestan que no se deberán producir desplazamientos físicos de personas en este proceso.

3.3 Método para Recopilar Información

3.3.1 Elección del Instrumento para Recopilar Información

El instrumento utilizado para la recolección de datos es el cuestionario, el cual contiene un conjunto de preguntas respecto a una o más variables a medir.

El cuestionario está estructurado mediante preguntas abiertas y cerradas, y estas preguntas tendrán las siguientes características como ser: tienen que ser claras y comprensibles para los entrevistados, no deben incomodar al entrevistado, deben referirse preferentemente a un solo aspecto o una relación lógica, no deben inducir las respuestas, y el lenguaje de las preguntas debe ser apropiado a la zona o a las personas que se entrevistaron.

La forma de aplicación del cuestionario fue mediante la entrevista personal, en donde el entrevistador hizo las preguntas correspondientes y anota las respuestas; por tanto el entrevistador debió ser amable y tratar de generar confianza con el entrevistado; de esa forma, el entrevistado pudo brindar la información requerida con mayor fluidez y mayor veracidad.

Además de la aplicación de éste instrumento, se realizaron entrevistas con personal de aquellas Instituciones Fiduciarias en las cuales se han establecido contratos de fideicomiso, entre ellos son: Banco Popular, Banco Ficohsa y Banco de los Trabajadores.

De igual forma, se realizaron entrevistas con personas que laboran en la Dirección de Regularización Predial del IP, para medir la percepción que ellos están teniendo del proceso, para de esta forma cotejar la información con la obtenida en las otras dos entrevistas y de esta manera formular algunas sugerencias y conclusiones del proceso de Regularización Predial.

También se realizaron entrevistas con las personas que conforman las juntas directivas de los Patronatos de estas colonias, así como reuniones comunitarias en donde hubo participación de los vecinos de la colonia.

La encuesta 1, se aplicará solamente a aquellas personas que asistieron a la Mesa de Regularización a la conformación de su expediente requisito para la obtención del Título de Propiedad.

La encuesta 2, se aplicará solamente a aquellas personas que ya han obtenido el Título de Propiedad, y por tanto lo que se busca medir son las actividades realizadas usando como respaldo su Título de Propiedad.

3.3.2 Procedimiento para Diseñar el Instrumento

El diseño de los instrumentos está estructurado y construido de acuerdo a los objetivos de la investigación y a la población meta, teniendo en cuenta que los instrumentos deben ser claros y completos, para recabar toda la información que es de interés. Además deberán estar diseñados de tal manera que sean de fácil aplicación, para que al momento de entrenar al encuestador este pudiera asimilar rápidamente la forma de llenar el cuestionario.

3.3.2.1 Determinar la Información Requerida

La información requerida esta contemplada en las preguntas que contiene el cuestionario, para medir el impacto social y económico de la regularización, y además permitir formular algunas sugerencias al Instituto de la Propiedad (IP), sobre el “Servicio al Cliente”.

3.3.2.2 Determinar el Contenido de cada Pregunta

El contenido de cada pregunta se orientó a obtener la información necesaria para relacionar las variables de estudio. Cada una de las preguntas debió ser lo mas amigable posible, de tal forma que el entrevistado se sintiera cómodo al momento de estar aplicándole la encuesta.

3.3.2.3 Determinar la Forma de Respuesta de cada Pregunta

La encuesta está diseñada con preguntas abiertas y cerradas, por tanto el entrevistador debió llenar la encuesta según las respuestas brindadas por el entrevistado.

3.3.2.4 Determinar la Secuencia de las Preguntas

Debido a que se recomienda que las encuestas comiencen con preguntas generales hasta llegar a las preguntas específicas, las preguntas están diseñadas de tal forma que se ubica geográficamente primeramente al entrevistado, luego se consultan los años de posesión del predio, luego sobre la edad y el número de personas que conforman la familia; después si esta persona está trabajando y cual es el tipo de trabajo que tiene y el ingreso personal o familiar; toda esta información es general y sirve de base para realizar un análisis para conocer la capacidad de pago de esta persona; luego se consulta la forma de cómo obtendrá su Título de Propiedad y cuanto le toca pagar según el calculo realizado automáticamente por la plantilla diseñada para cada colonia, por último se plantearon las siguientes tres preguntas:

- ¿Qué piensa hacer usted cuando obtenga su Título de Propiedad?
- ¿Estaba usted de acuerdo con el proceso de Expropiación por Necesidad Pública?
- ¿Cómo le atendieron en la Mesa de Regularización?

Estas tres últimas preguntas son de gran importancia para el Instituto de la Propiedad (IP) y para el Gobierno, para predecir cual será el impacto Social y Económico de la Regularización Predial, de igual importancia es para el IP ya que es necesario medir la satisfacción del cliente y conocer si los beneficiarios estaban de acuerdo con el Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública, ya que algunos pobladores piensan que no les conviene la expropiación debido a que algunos ya han negociado con el o los supuestos propietario.

3.3.2.5 Probar y Evaluar el Instrumento

Para probar el instrumento se pidió la colaboración de las personas que conocen el proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública, de tal forma que estos pudieran realizar observaciones al instrumento y en todo caso propuestas de mejora.

UDI-DEGT-UNAH

CAPITULO IV RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 Análisis de los Datos

A. ANÁLISIS DE LOS DATOS

INDICADORES SOCIALES

🔴 Reducción de la Pobreza

Durante el desarrollo de la investigación se realizaron una serie de análisis tomando en cuenta datos estadísticos publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas (Ver Cuadro 6). Los resultados son los siguientes:

Cuadro 6. Hogares por nivel de pobreza
Periodo 1991- 2007
(Valor Absoluto)

Período	<u>Número de Hogares</u>			<u>Pobreza</u>		<u>Canasta Básica (L/mes/hogar)</u>	
	Total	No Pobres	Pobres	Relativa	Extrema	Urbano	Rural
1991	878,629	221,415	657,215	180,998	476,217	333.6	151.0
1992	916,434	275,847	640,587	206,198	434,390	334.8	161.8
1993	945,811	307,389	638,422	211,862	426,561	340.2	201.5
1994	981,726	322,006	659,720	200,272	459,448	505.2	248.3
1995	1,015,291	326,924	688,367	207,119	481,248	621.6	271.5
1996	1,045,430	327,220	718,210	156,815	561,396	744.0	364.9
1997	1,089,039	372,451	716,588	189,493	527,095	930.0	456.6
1998	1,130,362	417,104	713,258	197,813	515,445	1155.6	571.1
1999*	1,133,209	386,424	746,785	196,045	550,740	1305.8	645.4
2001	1,258,299	447,209	811,091	214,342	596,749	1374.0	738.6
2002	1,324,868	477,718	847,150	248,522	598,628	1398.0	747.7
2003*	1,234,067	430,763	803,304	222,936	580,368	1400.0	750.7
2004*	1,167,741	417,545	750,197	229,701	520,496	1516.9	766.8
2005*	1,267,299	439,655	827,644	230,860	596,783	1644.3	836.2
2006*	1,319,064	503,619	815,445	254,623	560,822	1775.1	895.1
2007*	1,235,078	491,486	743,592	299,794	443,799	1971.9	1005.9

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). XXXIV Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Mayo 2007.

* Año 2000: Encuesta no realizada debido al cierre de la Dirección General de Estadística y Censo.

* Nota: Solo incluye los hogares que declaran ingreso

El Cuadro 6 muestra que el número de hogares por nivel de pobreza ha disminuido significativamente (11.30%), ya que el número de hogares pobres para el año 2005 se estimaba que eran 827,644 y para el año 2007 han disminuido a 743,592. Aunque este cuadro nos refleja esta disminución a nivel nacional es un indicativo de que en el Municipio del Distrito Central se ha reducido el número de hogares pobres, y son varios los factores que han contribuido a esta disminución, como ser:

- ***Incremento en las remesas familiares y por tanto un significativo porcentaje ha sido destinado al mejoramiento y construcción de viviendas.***

Las remesas familiares pasaron de US\$ 409.6 millones en el 2000 a US\$ 2,359.0 millones en el 2006, lo cual representó un 6.8% del PIB nominal en el 2000 y un 25.5% en el 2006. Se espera que la captación por envío de remesas correspondiente al año 2007 continúe con la misma tendencia de crecimiento.

Según lo indicado por los entrevistados en la encuesta desarrollada por el Banco Central de Honduras, el 83.4% de las personas que reciben remesas, las destinan al financiamiento de gastos diarios, porcentaje inferior en 6.9 puntos porcentuales al reportado en enero de 2006 (90.3%); en contraste, los rubros de “Construcción” y “Otros” aumentaron su participación en 1.8 puntos porcentuales, “Ahorro,” “Gastos Escolares” e “Inversión” aumentaron en 1.4, 1.2 y 0.5 puntos porcentuales, respectivamente, en relación a los resultados de la encuesta de enero de 2006. (Ver Cuadro 7).

**Cuadro 7. Destino de la Remesa
(en porcentajes)**

	Enero 2006¹	Enero 2007²
Construcción	2.0	3.8
Gastos Diarios	90.3	83.4
Gastos Escolares	4.7	5.9
Otros	0.1	1.9
Inversión	0.8	1.3
Ahorro	2.2	3.6
Total	100.0	100.0

Fuente: Banco Central de Honduras

¹ Encuesta realizada del 5 al 8 de enero de 2006

² Encuesta realizada del 2 al 6 de enero de 2007

El Índice Mensual de la Actividad Económica (IMAE), indicador de tendencia del comportamiento de las actividades productivas del país, reflejó un incremento de 7.9% de enero a septiembre de 2007, superior al 6.4% registrado en el mismo período de 2006.

Los sectores que registraron variaciones positivas son:

• Construcción Privada	25.6%
• Banca y Seguros	20.9%
• Transporte y Comunicaciones	13.3%
• Comercio	10.0%
• Administración Pública	9.5%
• Servicios Diversos	6.0%
• Electricidad y Agua	5.8%
• Agricultura, Silvicultura y Pesca	5.4%
• Industria Manufacturera	3.2%

El comportamiento de la Construcción Privada medida a través de los permisos de construcción, mantuvo su dinamismo, al crecer durante este período en 25.6% (33.9% en 2006), comportamiento definido por la mayor inversión en edificaciones en las principales ciudades del país (San Pedro Sula, Tegucigalpa y La Ceiba), especialmente las destinadas para uso Residencial 30.2%, Comercial 17.6%, Industrial 41.7% y de Otros Edificios 25.6%.

➤ **Disminución de las Tasas Anuales de Interés Nominal**

Además otro impulsador del crecimiento en el rubro de la construcción y remodelación de viviendas, es que las tasa activas sobre prestamos ha disminuido significativamente (17.30%), en el mes de mayo de 2005 la tasa activa promedio era de 19.05% y para el mes de agosto de 2007 era de 16.24% (Ver Anexo XII).

● Mejoramiento en la Calidad de Vida

Son muchos los factores los que son tomados para poder determinar una mejoría en la calidad de vida de las personas, a continuación se mencionan algunos de ellos:

➤ *Incremento del ingreso per cápita*

**Cuadro 8. Ingresos promedio de los hogares , tamaño del hogar y años de estudio promedio
Año 2007**

Categorías	No. de Hogares	Edad Prom.	L/mes/persona		
			<u>Total</u>	AEP	Ingreso Per cápita 2/
Total	1,614,906	47	4.7	6.5	2,368
Dominios					
Urbano	794,404	46	4.3	7.9	3,160
Distrito Central	218,004	46	4.3	9.1	3,645
San Pedro Sula	135,170	43	4.1	8.3	3,674
Resto Urbano	441,230	47	4.4	7.1	2,764
Rural	820,503	47	5.0	4.7	1,605

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). XXXIV Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Mayo 2007.

1/ TH : Tamaño del Hogar

2/ Usa como denominador hogares que reportaron ingresos

AEP: Años de Estudio Promedio

Los cuadros 8 y 9 muestran que el Ingreso Per cápita ha aumentado de L 2,915 correspondiente al año 2005 a L 3,645 correspondiente al año 2007. Por tanto el incremento porcentual ha sido del 25.04%.

**Cuadro 9. Ingresos promedio de los hogares , tamaño del hogar y años de estudio promedio
Año 2005**

Categorías	No. de Hogares	Edad Prom.	L/mes/persona		
			<u>Total</u>	TH 1/	AEP
Total	1,483,151	48	4.8	6.4	1,597
Dominios					
Urbano	732,639	48	4.5	7.8	2,292
Distrito Central	196,059	48	4.6	9.2	2,915
San Pedro Sula	127,978	45	4.2	8.2	2,653
Resto Urbano	408,602	49	4.6	7.0	1,882
Rural	750,512	49	5.2	4.6	913

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). XXX Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Mayo 2005.

1/ TH : Tamaño del Hogar

2/ Usa como denominador hogares que reportaron ingresos

AEP: Años de Estudio Promedio

➤ **Aumento en las Piezas para Dormir**

Los cuadros 10 y 11 muestran que las piezas para dormir en los hogares del Municipio del Distrito Central, han aumentado de 2.0 (año 2005) a 2.1 (año 2007) lo que representa un 5% de incremento; y en los hogares con hacinamiento han aumentado de 1.0 (año 2005) a 1.1 (año 2007) lo que representa un 10% de incremento.

**Cuadro 10. Total hogares y hogares con hacinamiento por dominio, nivel educativo del jefe, quintil de hogares, edad del jefe y sexo del jefe
Año 2007**

Categorías	Total Hogares	Hogares con Hacinamiento*			Total Hogares				Hogares con Hacinamiento			
		No.	%1/	%2/	Personas por Hogar	Piezas	Piezas para Dormir	Personas por Habitación	Personas por Hogar	Piezas	Piezas para Dormir	Personas por Habitación
Total	1,614,906	183,350	100.0	11.4	4.7	3.5	1.8	1.8	6.6	1.5	1.1	4.9
Dominio												
Urbano	794,404	73,401	40.0	9.2	4.3	3.7	1.9	1.6	5.7	1.3	1.1	4.8
Distrito Central	218,004	20,884	11.4	9.6	4.3	3.8	2.1	1.6	5.6	1.2	1.1	4.8
San Pedro Sula	135,170	16,312	8.9	12.1	4.1	3.4	1.9	1.7	5.2	1.2	1.1	4.8
Resto Urbano	441,230	36,205	19.7	8.2	4.4	3.8	1.9	1.5	6.0	1.5	1.1	4.9
Rural	820,503	109,949	60.0	13.4	5.0	3.2	1.6	2.0	7.3	1.7	1.1	5.0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). XXXIV Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Mayo 2007.

1/ Porcentaje por columnas

2/ Porcentaje por filas

*Hacinamiento > 3 personas por pieza

**Cuadro 11. Total hogares y hogares con hacinamiento por dominio, nivel educativo del jefe, quintil de hogares, edad del jefe y sexo del jefe
Año 2005**

Categorías	Total Hogares	Hogares con Hacinamiento*			Total Hogares				Hogares con Hacinamiento			
		No.	%1/	%2/	Personas por Hogar	Piezas	Piezas para Dormir	Personas por Habitación	Personas por Hogar	Piezas	Piezas para Dormir	Personas por Habitación
Total	1,483,151	214,520	100.0	14.5	5.0	3.0	2.0	1.9	7.0	2.0	1.0	4.9
Dominio												
Urbano	732,639	77,685	36.2	10.6	4.0	4.0	2.0	1.7	6.0	1.0	1.0	4.9
Distrito Central	196,059	21,554	10.0	11.0	5.0	4.0	2.0	1.7	6.0	1.0	1.0	5.1
San Pedro Sula	127,978	18,395	8.6	14.4	4.0	3.0	2.0	1.8	5.0	1.0	1.0	4.6
Resto Urbano	408,602	37,736	17.6	9.2	5.0	4.0	2.0	1.6	6.0	1.0	1.0	4.9
Rural	750,512	136,835	63.8	18.2	5.0	3.0	2.0	2.2	7.0	2.0	1.0	4.9

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). XXX Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Mayo 2005.

1/ Porcentaje por columnas

2/ Porcentaje por filas

*Hacinamiento > 3 personas por pieza

➤ **Acceso a servicios públicos**

Con respecto a la expansión de los servicios públicos que ha experimentado el Municipio del Distrito Central en el periodo de mayo de 2005 a mayo de 2007, se concluye lo siguiente:

- La cantidad de inodoros conectados a alcantarilla ha aumentado de 143,851 a 168,541, lo que representa un incremento de 17.16% (Ver Anexo XI).
- La cantidad de viviendas con servicio publico de agua ha aumentado de 165,724 a 186,616, lo que representa un incremento de 12.61%.

- La cantidad de viviendas con acceso a servicio público de electricidad ha aumentado de 189,513 a 212,019, lo que representa un incremento de 11.88%.

• Titulación Mancomunada

La Titulación Mancomunada ha disminuido los problemas en el seno familiar, ya que existen muchos casos que el jefe de familia abandono el hogar y vendió el predio a un tercero, esto ha creado problemas sociales muy graves. En el Capítulo IV de la Ley de Propiedad, Artículo 103, literalmente dice: todo título de propiedad que se otorgue como resultado del proceso de regularización y que beneficie a una familia deberá otorgarse en forma conjunta a los cónyuges o unión de hecho. Cuando existan controversias entre ambos deberá otorgársele el cónyuge o compañero(a) de hogar que tenga el cuidado personal y continuo de los hijos.

Esta es una de las condiciones que vendrá a unificar el núcleo familiar y por consiguiente mejorar la calidad de vida de las personas beneficiarias.

Lo ideal sería que los Títulos de Propiedad además de ser mancomunados, deberían de entregarse con una cláusula de restricción de venta parcial o total por un determinado tiempo; ya que existen antecedentes de otras titulaciones en donde los beneficiarios han vendido sus propiedades y han experimentado efectos negativos.

• Identificación de Problemas en la Comunidad

Durante el desarrollo de la investigación se realizaron una serie de entrevistas y reuniones comunitarias con los líderes de las colonias expropiadas, con el objeto de conocer los problemas sociales que se presentan en las colonias y que han impedido el desarrollo de las mismas. Los problemas más comunes son:

- Disputas por la ocupación, ya que en muchos casos los predios tienen más de un propietario, debido a las irregularidades en la gestión de algunos líderes comunales.
- Incertidumbre de los pobladores, debido al acoso y amenazas de desalojo de los supuestos propietarios.

- Pago de cuotas e intereses exagerados exigidos por los supuestos propietarios para la obtención de una escritura Pública, y en la mayoría de los casos las personas que cumplieron con lo exigido, no lograron obtener un documento legal debidamente registrado.
- Pago a dos o más supuestos propietarios, debido a la incertidumbre por parte de los pobladores ya que no existía una certeza de quien o quienes eran los propietarios del predio en donde se ubica la colonia.
- Carencia de proyectos sociales por parte de la Alcaldía Municipal o del Gobierno Central, debido a las disputas y violencia dentro de la comunidad.
- Limitada inversión en la construcción y mejoramiento de las viviendas por parte de los pobladores.

INDICADORES ECONÓMICOS

● Costo del Predio Regularizado

Para el análisis de uno de los indicadores económicos como ser el **costo del predio regularizado**, se realizó una identificación de la variable dependiente, de las variables independientes y la relación que existe entre las mismas, también se tomo el valor del Costo del Proceso (ver Anexo IV). Ya que este indicador es fundamental para el Instituto de la Propiedad, porque de esa forma podrá conocer sus alcances referente a Programas de Regularización.

La investigación muestra que la Colonia La Soledad tiene el Costo del Predio Regularizado mas bajo, que es de L 4,100.00, y la colonia que tienen el Costo del Predio Regularizado mas elevado es la Ramón Amaya Amador, que es de L 18,955.

Y1': Costo del Predio Regularizado

El costo del predio regularizado, es el costo incurrido en todo el proceso hasta la emisión del Título de Propiedad más el monto que deberá pagar cada beneficiario por

su predio, de acuerdo al valor de justiprecio, plantilla para el cálculo de áreas comunes a pagar y lo especificado en el contrato de fideicomiso.

X1': Valor del Justiprecio

El valor del justiprecio, es el resultado del avalúo que consta en acta firmada por la comisión evaluadora. La comisión evaluadora está compuesta por tres (3) peritos, los cuales serán nombrados;

- Uno por la Contaduría General de la República
- Uno por los pobladores de los asentamientos humanos beneficiarios; y,
- Uno por el o los propietarios del bien expropiado, cuando este definido quien es. Cuando no esté definido quien es el propietario por estar en disputa la propiedad del inmueble las partes con pretensión de propiedad nombraran en conjunto un perito para que las represente.

X2': Área Común a Pagar

Es la suma de las áreas de equipamiento social, área de calles y área de riesgo comprendida dentro de la colonia expropiada. Al inicio del proceso esta área surgía de las sumatoria de las tres áreas dividida entre el numero de predios habitables; pero ahora con la modificación, el área común a pagar, es igual a la sumatoria de las tres áreas dividida entre el área total habitable, este factor se multiplica por el área de cada predio.

X3': Gasto Administrativo Según Contrato de Fideicomiso

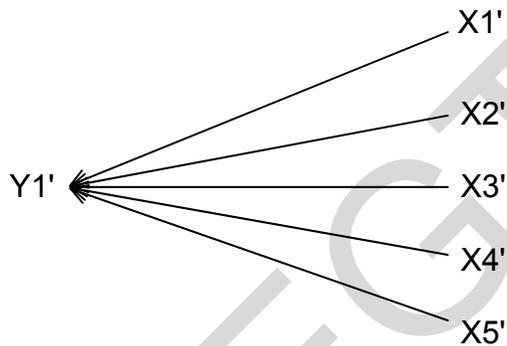
El gasto administrativo es el especificado en los contratos de fideicomiso por cada una de las instituciones financieras, y se resume como el pago que deberán de realizar los beneficiarios por metro cuadrado por los gastos incurridos en el proceso.

X4': Área Promedio del Predio

Es el área promedio (área total habitable entre cantidad de predios habitables) de los predios habitables que conforma la colonia expropiada.

X5': Costos del Proceso

El costo del proceso, es el costo incurrido en todo el proceso hasta la emisión del Título de Propiedad.



Existe una estrecha relación entre cada una de las variables independientes, ya que siguen un orden lógico de secuencia necesario para realizar el cálculo del Costo del Predio Regularizado. Se utilizó el programa Microsoft Excel para realizar una regresión de múltiples variables, obteniendo un coeficiente de correlación múltiple y un análisis de varianza.

El Costo del Predio Regularizado es igual a la sumatoria del Valor a pagar por Beneficiario ($X1' \cdot X2' \cdot X3' \cdot X4'$) más el Costo del Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública ($X5'$).

Por tanto para realizar la correlación entre variables tomamos las primeras cuatro (4) variables que son:

- X1': Justiprecio
- X2': Área Común a Pagar
- X3': Gasto Administrativo según Fideicomiso
- X4': Área Promedio de Predio

Como se observa X5' es una constante, por tanto no se puede correlacionar con las demás variables.

UDI-DEGT-UNVAH

Tabla de Datos de la Investigación

COLONIAS EXPROPIADAS M.D.C.								
No.	Colonia	Área Colonia (m ²)	Predios	Justiprecio	Área Común a Pagar (m ²)	Gasto Administrativo según Fideicomiso por m ²	Área Promedio de Predio (m ²)	Interés Anual (%)
1	Flor del Campo	592,503.98	2,096	15.69	100.05	3.80	182.63	16
2	Altos de San Francisco	117,461.41	547	15.84	58.65	3.80	156.09	16
3	La Rosa	72,071.89	385	16.15	87.49	4.00	99.71	18
4	Las Torres	276,580.21	899	17.07	51.96	3.80	255.69	16
5	San Buenaventura	118,495.31	423	20.22	58.36	3.85	221.77	0
6	Villa Los Laureles	129,694.44	395	13.59	78.00	3.80	250.34	18
7	Ramón Amaya Amador	305,258.06	1,056	53.83	101.25	4.00	187.82	0
8	La Pradera	135,357.35	393	18.04	72.00	3.80	272.42	18
9	Flor No. 2	62,576.62	299	8.68	54.87	3.80	154.42	16
10	Montes de Bendición	95,816.14	353	42.4	91.02	3.80	180.41	0
11	La Soledad	96,165.64	361	2.33	57.31	4.00	209.08	18
12	Flor No. 1	188,309.48	877	11.43	75.14	3.80	139.58	0
13	Arcieri	104,486.08	385	53.83	84.86	3.80	186.53	16
14	José Ángel Ulloa	321,266.56	1,527	32.4	92.51	3.80	117.88	16
15	José Arturo Duarte	197,278.31	703	35.93	91.50	3.80	189.12	0
16	Independencia	126,166.21	917	40.19	39.62	3.80	97.97	16
17	David Betancourth	75,731.77	313	53.83	73.83	3.80	168.12	16
18	Jardines del Carrizal	46,242.67	137	18.35	74.30	3.80	263.24	16
19	Lomas del Norte	191,871.17	754	18.35	82.49	3.80	171.98	16
20	San Francisco	291,304.46	1,186	35.77	61.04	3.80	184.58	16
21	Villafranca	158,026.75	812	42.09	54.90	3.80	139.71	16
22	Villa Cristina	435,975.41	1,373	42.01	61.42	3.80	256.11	16
			16,191					

Tabla de Datos para la Aplicación de Herramientas Estadísticas

COLONIAS REGULARIZADAS DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO CENTRAL										
	Colonia	Area Colonia (m ²)	Predios	Costo del Predio Regularizado (L)	Valor a pagar por Beneficiario (L)	Costos del Proceso (L / predio)	Justiprecio (L / m ²)	Área Común a Pagar (m ²)	Gasto Administrativo según Fideicomiso por (L / m ²)	Área Promedio de Predio (m ²)
DATOS	Flor del Campo	592,503.98	2,096	7,772	5,129	2,643.14	15.69	100.05	3.80	182.63
	Altos de San Francisco	117,461.41	547	6,638	3,995	2,643.14	15.84	58.65	3.80	156.09
	La Rosa	72,071.89	385	6,065	3,422	2,643.14	16.15	87.49	4.00	99.71
	Las Torres	276,580.21	899	8,866	6,223	2,643.14	17.07	51.96	3.80	255.69
	San Buenaventura	118,495.31	423	9,161	6,518	2,643.14	20.22	58.36	3.85	221.77
	Villa Los Laureles	129,694.44	395	8,057	5,413	2,643.14	13.59	78.00	3.80	250.34
	Ramón Amaya Amador	305,258.06	1,056	18,955	16,312	2,643.14	53.83	101.25	4.00	187.82
	La Pradera	135,357.35	393	9,892	7,249	2,643.14	18.04	72.00	3.80	272.42
	Flor No. 2	62,576.62	299	5,047	2,403	2,643.14	8.68	54.87	3.80	154.42
	Montes de Bendición	95,816.14	353	14,838	12,194	2,643.14	42.4	91.02	3.80	180.41
	La Soledad	96,165.64	361	4,100	1,457	2,643.14	2.33	57.31	4.00	209.08
	Flor No. 1	188,309.48	877	5,628	2,985	2,643.14	11.43	75.14	3.80	139.58
	Arcieri	104,486.08	385	17,961	15,318	2,643.14	53.83	84.86	3.80	186.53
	José Ángel Ulloa	321,266.56	1,527	9,908	7,265	2,643.14	32.4	92.51	3.80	117.88
	José Arturo Duarte	197,278.31	703	13,445	10,801	2,643.14	35.93	91.50	3.80	189.12
	Independencia	126,166.21	917	8,545	5,902	2,643.14	40.19	39.62	3.80	97.97
	David Betancourth	75,731.77	313	16,306	13,663	2,643.14	53.83	73.83	3.80	168.12
	Jardines del Carrizal	46,242.67	137	9,837	7,194	2,643.14	18.35	74.30	3.80	263.24
	Lomas del Norte	191,871.17	754	7,966	5,323	2,643.14	18.35	82.49	3.80	171.98
	San Francisco	291,304.46	1,186	12,130	9,487	2,643.14	35.77	61.04	3.80	184.58
Villafranca	158,026.75	812	11,365	8,722	2,643.14	42.09	54.90	3.80	139.71	
Villa Cristina	435,975.41	1,373	16,956	14,313	2,643.14	42.01	61.42	3.80	256.11	

Los resultados de la Correlación de Múltiples Variables se muestran a continuación:

Resumen

<i>Estadísticas de la regresión</i>	
Coefficiente de correlación múltiple	0.990144443
Coefficiente de determinación R ²	0.980386017
R ² ajustado	0.975482522
Error típico	686.3083541
Observaciones	21

ANÁLISIS DE VARIANZA

	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>
Regresión	4	376695018.8	94173754.69	199.9361455	1.937E-13
Residuos	16	7536306.511	471019.157		
Total	20	384231325.3			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	<i>Inferior 95.0%</i>	<i>Superior 95.0%</i>
Intercepción	-15739.92942	8771.219328	-1.794497302	0.091648778	-34334.08363	2854.224795	-34334.08363	2854.224795
Variable X1	253.4040515	10.39300808	24.38216632	4.42333E-14	231.3718587	275.4362442	231.3718587	275.4362442
Variable X2	42.66413451	10.17644823	4.192438613	0.000689309	21.09102812	64.2372409	21.09102812	64.2372409
Variable X3	2079.057772	2290.676472	0.907617377	0.377547966	-2776.959388	6935.074931	-2776.959388	6935.074931
Variable X4	29.52805491	2.98889387	9.879258412	3.25181E-08	23.191883	35.86422682	23.191883	35.86422682

Análisis de los residuales

<i>Observación</i>	<i>Pronóstico para Y</i>	<i>Residuos</i>	<i>Residuos estándares</i>
1	3285.621915	708.952495	1.154922537
2	3345.695987	76.41814629	0.124489356
3	6253.048027	-29.77411425	-0.048503667
4	6426.611232	91.45035612	0.148977651
5	6324.117358	-910.6786179	-1.483545467
6	16082.74863	229.17726	0.373342339
7	7847.771125	-599.2224094	-0.976166204
8	1260.632766	1142.754866	1.861610416
9	12115.38084	78.98601334	0.128672552
10	1785.446589	-328.4579953	-0.535076107
11	2384.208907	600.445473	0.978158641
12	14929.64835	388.2291034	0.632446524
13	7798.426713	-533.8220215	-0.869625381
14	10753.51478	47.95646597	0.078123716
15	6927.892555	-1026.047603	-1.671487878
16	13915.5135	-252.2281524	-0.410893508
17	7753.299039	-559.1773894	-0.910930667
18	5408.084604	-85.01299603	-0.138490838
19	9279.238705	207.9639146	0.338784635
20	9294.016832	-571.790204	-0.931477635
21	12989.00016	1323.87741	2.156668984

Resultados de datos de probabilidad

<i>Percentil</i>	<i>Y</i>
2.380952381	1456.988594
7.142857143	2403.387632
11.9047619	2984.65438
16.66666667	3422.114133
21.42857143	3994.57441
26.19047619	5323.071608
30.95238095	5413.43874
35.71428571	5901.844952
40.47619048	6223.273913
45.23809524	6518.061588
50	7194.121649
54.76190476	7248.548716
59.52380952	7264.604691
64.28571429	8722.226628
69.04761905	9487.20262
73.80952381	10801.47125
78.57142857	12194.36685
83.33333333	13663.28535
88.0952381	14312.87757
92.85714286	15317.87745
97.61904762	16311.92589

🔴 Mercado Formal de Tierras

De acuerdo a estudios realizados por el Instituto Libertad y Democracia (ILD), más del 70% de los bienes inmuebles en nuestro país no están registrados en el Registro de la Propiedad, por tanto esto representa en términos económicos un valor estimado de US\$ 8,174 millones de capital muerto.

Por tanto la Regularización de Inmuebles vendrá a disminuir ese capital muerto que impide el crecimiento económico del país, ya que al ir reduciendo el porcentaje de predios irregulares se agilizará el mercado formal de tierras debido a que existirá mayor seguridad jurídica y por tanto habrá mayor inversión.

🔴 Ingreso por Concepto de Bienes Inmuebles

Se estima que este impacto económico representará para la Alcaldía Municipal del Distrito Central ingresos por el orden de L 3,856,650 $((36,730 * 0.30 * 100,000) / 1,000) * 3.5$ anual a mediano plazo; aunque hay que mencionar que en el futuro muchos de los bienes inmuebles que su valor catastral es inferior a L100,000 en el primer avalúo tendrán que pagar impuestos ya que el Título de Propiedad servirá como un instrumento legal que le permitirá a los propietarios realizar mejoras a sus viviendas y además por el aumento de la plusvalía. La finalización de la construcción del “anillo periférico” reevaluará los inmuebles ubicados próximos a éste. Por tanto significa que la recaudación por concepto de bienes inmuebles en las 61 colonias expropiadas en el futuro representará alrededor de L 7,713,300 $((36,730 * 0.60 * 100,000) / 1,000) * 3.5$ anuales.

Pero todo dependerá de las acciones que tendrá que realizar la Alcaldía Municipal del Distrito Central, ya que según datos proporcionados por la empresa “Ingeniería Gerencial”, que es la encargada del sistema del cobro de bienes inmuebles, en muchas colonias todavía no se ha realizado la actividad del avalúo por parte del departamento de Catastro Municipal, y solamente perciben un pequeño porcentaje debido a los valores de las propiedades manifestadas en las declaraciones juradas que presenten los propietarios o representantes legales. Por tanto la baja recaudación de recursos

económicos por concepto de bienes inmuebles es responsabilidad de la Alcaldía Municipal, ya que no ha continuado los proyectos de levantamiento catastral y tampoco se han acercado al Instituto de la Propiedad para suscribir un convenio que les permita utilizar la base catastral existente en el SURE.

● **Inversión Pública**

Actualmente se estima que la inversión que ha realizado el Gobierno Central en el proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública encaminada a la emisión de Títulos de Propiedad en 22 colonias (aproximadamente 16,191 predios) en el Municipio del Distrito Central es de US\$ 2,264,797.08 o su equivalente en lempiras de L 42,793,793.79.

Pero el problema es que hasta la fecha solamente se han entregado 7,893 Títulos de Propiedad, ya que muchas colonias han preferido el Fideicomiso por Administración y no el Hipotecario, por tanto la inversión estimada podría aumentar en un pequeño porcentaje ya que se deberá de mantener un personal de planta para la emisión de los Títulos de Propiedad debido al cumplimiento de los pagos de los beneficiarios previa autorización de la Institución Financiera que está manejando este tipo de fideicomiso.

● **Contratos de Fideicomiso**

Con respecto a los contratos de fideicomiso, la investigación muestra la falta de control y seguimiento por parte del Instituto de la Propiedad, ya que se encontraron los siguientes hallazgos:

- En algunos contratos de fideicomiso no se establecen los plazos para cancelar las obligaciones contraídas.
- Se describen cláusulas en donde se especifica que las personas que incumplan con el pago correspondiente, dará lugar al desalojo del predio; dicha cláusula viola las políticas de Salvaguardas del Banco Mundial, ya que en todo caso existiría un desplazamiento físico, se menciona al Banco Mundial, ya que actualmente financia

el Programa de Administración de Tierras de Honduras que es el apoyo técnico del Instituto de la Propiedad.

- No se establecen cláusulas especiales que le permitan a las personas de la tercera edad o de limitados recursos económicos cumplir con sus compromisos, una de ellas podría ser que el plazo para cancelar la obligación contraída debería ser mayor a tres (3) años.

A continuación se muestra un Contrato de Fideicomiso:

UDI-DEGT-UNVAF

CONTRATO DE FIDEICOMISO D. ADMINISTRACION

Conste por este documento que nosotros: **MARINA OFELIA MURILLO**, mayor de edad, hondureña, soltera, con Tarjeta de Identidad numero cero seiscientos once guión mil novecientos setenta y nueve guión cero mil novecientos dos (0611-1979-01902) y de este domicilio, actuando en mi condición de Presidente del Patronato Pro Mejoramiento de la Colonia Rafael Leonardo Callejas de este Distrito Central, debidamente facultado por el Asamblea General de pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas para ejecutar actos como el presente, según consta en punto de acta de asamblea general de fecha once (11) de marzo del año dos mil siete (2007); quien en lo sucesivo y para todos efectos del presente contrato se nomina como "EL FIDEICOMITENTE" por una parte y por la otra parte el señor **JAVIER EDUARDO ATALA FARAJ**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño, con Tarjeta de Identidad numero cero ochocientos uno guión mil novecientos sesenta y ocho guión cero cero trescientos (0801-1968-00300) y de este domicilio actuando en su condición de Delegado Fiduciario de **BANCO FINANCIERA COMERCIAL HONDUREÑA, S.A. (BANCO FICOHSA)**, sociedad legalmente constituida mediante Instrumento Público número cuarenta y dos (42), autorizado por el Notario Raimundo Orellana Pineda, el día catorce de junio de mil novecientos noventa y cuatro, cuya primera copia se inscribió con el número diez (10), del tomo trescientos once (311) del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento Francisco Morazán; acreditando su calidad con el Testimonio de Protocolización por Exhibición de la transcripción del punto de acta número veintiuno (21), de la sesión de Junta Directiva celebrada el día viernes veintiséis de enero de mil novecientos noventa y seis, donde consta su nombramiento, autorizada el doce de abril de mil novecientos noventa y seis por el Notario Juan Carlos Pérez Cadalso A., testimonio inscrito bajo asiento número siete (07) del Tomo trescientos cincuenta y tres (353); y de conformidad a lo prescrito por el artículo mil cincuenta y cuatro (1054) del Código de Comercio vigente, con el testimonio de la Escritura Pública de Poder número cincuenta y tres (53) autorizada el día trece de julio de mil novecientos noventa y cuatro por el Notario Raimundo Orellana Pineda e inscrito con el número ochenta y dos (82) del Tomo

trescientos trece (313); ambas inscripciones practicadas en el Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil precitado, quien en lo sucesivo y para todos efectos del presente contrato será nominado como "EL FIDUCIARIO"; hemos convenido celebrar, como en efecto celebramos el presente Contrato de Fideicomiso de Administración, que se registrará por las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA.- ANTECEDENTES:** La Señora **MARINA OFELIA MURILLO** en representación del FIDEICOMITENTE Declara: que en virtud del Decreto Ejecutivo Número PCM guión cero cincuenta y seis guión dos mil cinco (PCM-056-2005) de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil cinco (2005) emitido por el Presidente de la República en Consejo de Ministros y en aplicación del artículo 79 de la Ley de Propiedad vigente, se declaró la regularización por causa de utilidad pública de la Colonia Rafael Leonardo Callejas, ubicada en un terreno con un área de ciento diez y seis mil ochocientos noventa y nueve punto treinta y uno metros cuadrados (116,899.31 m²); situada en la Ciudad de Comayagüela M.D.C., Departamento de Francisco Morazán; la cual colinda: al Norte: Colonia El Rosario; al Sur: Colonia Primero de Diciembre; Al Este: Colonia Torocagua y Colonia Iberia; al Oeste: Colonia Gracias a Dios y Colonia Primero de Diciembre; dicho predio consta de setecientos veinte y dos (433) lotes debidamente parcelados e identificados con su clave catastral, cuya descripción individual con medidas y colindancias se compromete EL FIDEICOMITENTE a entregar al FIDUCIARIO con la designación de su poseedor actual. Sigue manifestando EL FIDEICOMITENTE que como producto del Decreto de Expropiación arriba enunciado nace la obligación del patronato de pagar al Estado de Honduras, a través del Instituto de la Propiedad la cantidad de SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL, CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS LEMPIRAS CON SESENTA CENTAVOS DE LEMPIRA (L7,183,462.60), para lo cual los pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas, han suscrito con dicho patronato compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca por distintas cantidades, cuyo monto total asciende a SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL, CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS LEMPIRAS CON SESENTA CENTAVOS DE LEMPIRA (L7,183,462.60).- Continúa manifestando EL FIDEICOMITENTE que mediante este contrato transfiere a EL FIDUCIARIO, la titularidad dominical de los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca suscritos por los pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas a favor del Patronato Pro-Mejoramiento de la Colonia Rafael

Leonardo Callejas, los cuales han sido debidamente endosados a favor del FIDUCIARIO y se le entregarán con la firma de este Fideicomiso, para que afecte esta cesión al cumplimiento fiel y estricto de la finalidad que persigue el presente Fideicomiso, y por ende, disponga de dichos títulos valores conforme a las normas establecidas por el presente contrato, quedando, en consecuencia, los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca ya relacionados y la totalidad de los recursos numerarios que puedan generar estos, constituidos en patrimonio fideicometido para que sean administrados e invertidos conforme a las normas establecidas en el presente instrumento.- **SEGUNDO.- FINALIDAD DEL FIDEICOMISO:** Continúa manifestando EL FIDEICOMITENTE que la transferencia de los títulos valores, tendrá como finalidad la administración de toda la cartera de crédito cedida en Fideicomiso, conformada por los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca suscritos, misma que deberá ser cobrada por EL FIDUCIARIO a los pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas. Cantidad recaudada mediante la cual EL FIDEICOMITENTE garantizará el pago de la indemnización que resulte producto del decreto que dió lugar a la expropiación de la Colonia Rafael Leonardo Callejas, pago que se efectuará por EL FIDUCIARIO siguiendo las instrucciones del Comité Técnico que se conforme en el presente Fideicomiso, así como las normas establecidas en el Artículos 82, 82-A, 83, 83-A de la Ley de Propiedad Vigente. Asimismo, tiene como finalidad la constitución de una cuenta con fondos en efectivo provenientes del pago de las obligaciones suscritas mediante los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca endosados al FIDUCIARIO y la acreditación de estos valores a favor del FIDEICOMISARIO hasta por el valor del justiprecio determinado. Asimismo en la medida que los pobladores dentro de los plazos establecidos, que no deberán ser mayores de treinta y seis meses (3 años), y de acuerdo a los términos fijados en cada compromiso de pago y traspaso de dominio con hipoteca cancelen su obligación, EL FIDUCIARIO, comunicará este extremo al Instituto de la Propiedad, quien extenderá a favor de cada poblador que haya cancelado su obligación de pago, un título de propiedad que lo acredite como propietario del predio del cual se encuentra en Posesión; asimismo EL FIDUCIARIO notificará al FIDEICOMITENTE el incumplimiento del pago por parte de cualquiera de los pobladores, que dará lugar al desalojo de los que incumplan, mismo que será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE en conjunto con el Instituto de la Propiedad

mediante la autoridad competente. **a) DESIGNACION DEL FIDEICOMISARIO:** Para todos los efectos de este contrato y los beneficios derivados de su ejecución, será considerado FIDEICOMISARIO, la persona natural o jurídica a quien los Tribunales o Juzgados competentes mediante Sentencia Firme, declaren como derechohabiente o resulte como producto de arreglo extrajudicial sobre el derecho al justiprecio o aquel que acredite fehacientemente su dominio producto del inmueble correspondiente a la Colonia Rafael Leonardo Callejas expropiado mediante Decreto Ejecutivo Número PCM-056-2005 de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil cinco (2005); **b) OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** El FIDEICOMITENTE se compromete con EL FIDUCIARIO a lo siguiente: 1. Entregar al FIDUCIARIO los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca suscritos con los pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas para el pago del valor de justiprecio; determinados compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca deberán ser entregados debidamente endosados a favor del FIDUCIARIO.- 2. Luego que EL FIDUCIARIO haya ejercido las primeras actividades de cobro, ejercer las actividades de gestores de cobro, frente a los pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas.- 3. Pagar al FIDUCIARIO la comisión pactada así como los gastos que se generen con ocasión de la ejecución de este contrato.- 4. Integrar el Comité Técnico.- 5. Presentar al Comité Técnico los proyectos en que se podrían invertir los recursos que EL FIDUCIARIO, con el producto del Fideicomiso retornaría a las comunidades para ejecución de obras sociales dentro de la Colonia Rafael Leonardo Callejas.- 6. Garantizar el pago de la indemnización que resulte producto del decreto que dió lugar a la expropiación de la Colonia Rafael Leonardo Callejas; **c) OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:** El FIDUCIARIO se compromete específicamente, sin perjuicio de las demás obligaciones consignadas en el presente contrato, a lo siguiente: 1. Recibir los pagos y administrar los fondos en numerario producto de pagos parciales o totales que efectúen los pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas, de acuerdo a las instrucciones que reciba del Comité Técnico.- 2. Pagar en nombre del FIDEICOMITENTE y con el producto de las cantidades recibidas de los pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas, el pago de las indemnizaciones producto de la expropiación de dicha colonia, según decreto PCM-056-2005 de fecha cuatro (4) de noviembre de dos mil cinco (2005); pago que será efectuado siguiendo las instrucciones del Comité Técnico que se conforme en el presente Fideicomiso, así como las

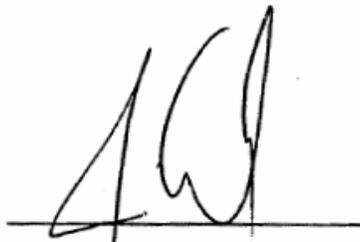
normas establecidas en el Artículos 82, 82-A, 83, 83-A de la Ley de Propiedad Vigente.- 3. Suministrar en forma mensual al FIDEICOMITENTE, dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente, los estados financieros del Fideicomiso.- 4. Invertir los fondos del Fideicomiso en la forma mas adecuada y que represente la mayor seguridad para la finalidad para la que han sido dedicados.- 5. Acreditar en una cuenta especial del Fideicomiso los rendimientos obtenidos por los fondos invertidos, los que a su vez deberán ser reinvertidos al encontrarse ociosos. 6. El FIDUCIARIO procederá a trasladar a la Junta Directiva del Patronato Pro-Mejoramiento de la Colonia Rafael Leonardo Callejas; un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los rendimientos generados por la gestión de tesorería que realice con los recursos disponibles en el fondo fideicometido, previa autorización del comité técnico. Dichos recursos serán trasladados a la comunidad con el fin de que los mismos sean utilizados en obras de beneficio social para la misma comunidad; quedando entendido que las obras a ser ejecutadas deberán estar previamente autorizadas por el Comité Técnico designado para dictar las pautas en la administración del Fideicomiso, y deberán contar con al menos con un estudio de proyectos a nivel de perfil.- 7. Notificar al Instituto de la Propiedad la cancelación total y parcial de las obligaciones a cargo de los pobladores de la Colonia Rafael Leonardo Callejas para que éste Instituto a su vez emita y entregue a favor de dichos pobladores los correspondientes Títulos de Propiedad; asimismo notificar al FIDEICOMITENTE el incumplimiento del pago por parte de cualquiera de los pobladores, que dará lugar al desalojo de este o estos que incumplan, mismo que será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE en conjunto con el Instituto de la Propiedad mediante la autoridad competente; **d) SEPARACIÓN CONTABLE:** EL FIDUCIARIO deberá mantener el registro de los bienes fideicomitidos separados de sus propios activos, así como de los que correspondan a otros Fideicomisos; **e)** El FIDUCIARIO, queda sujeto a la supervisión especial del Fideicomiso por parte de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros u otra autoridad competente, sin perjuicio de cualquier otra auditoria que será por cuenta del FIDEICOMITENTE; **f) DERECHOS DEL FIDUCIARIO:** Son derechos del FIDUCIARIO: a) Ejercer todos los actos que sean inherentes a su condición de titular dominical de los títulos valores fideicometidos, así como las acciones legales correlativas, sin mas limitaciones que las que establecen la ley y el presente contrato; b) Percibir la comisión

fiduciaria pactada; c) Renunciar al cargo de Fiduciario en cualquier momento que lo considere oportuno, dando un preaviso por escrito de noventa (90) días al Fideicomitente; d) Contratar con cargo a los productos del Fideicomiso, los servicios de intermediación, consultoría o asesoría que estime convenientes para el mejor desempeño de su cargo, y e) Los demás establecidos en la ley o que resulten de la naturaleza especial de este Fideicomiso; **g) PLAZO DEL FIDEICOMISO:** La duración de este contrato es de quince (15) años contados a partir de la fecha de suscripción del mismo; sin embargo, EL FIDEICOMITENTE podrá revocarlo en cualquier momento cuando lo considere conveniente, mediante notificación por escrito al FIDUCIARIO, dada con noventa (90) días de anticipación a la fecha de terminación prevista. EL FIDUCIARIO a su vez podrá dar por terminado el presente contrato, cuando demuestre que su administración le causa perjuicios. No obstante las causales de extinción del Fideicomiso, que prescribe el artículo mil sesenta y uno (1061) de nuestro Código de Comercio vigente, EL FIDUCIARIO queda facultado para rescindir este contrato sin responsabilidad de su parte: 1) Si EL FIDEICOMITENTE realizare o provocare actos que menoscaben la imagen de la Institución FIDUCIARIA o la imagen e integridad de sus Funcionarios o Empleados. 2) Por razones inherentes al FIDUCIARIO, que le imposibiliten la administración y/o inversión del Fideicomiso, sin tener que comunicar la causa. 3) Por cambios en la Legislación Hondureña que pongan en precario la finalidad del Fideicomiso, y consecuentemente, su administración. 4) Si se decreta en Sentencia Firme, en relación al inmueble que ocupa la Colonia Rafael Leonardo Callejas, la nulidad de la expropiación. 5) Por renuncia del FIDUCIARIO; **h) FINALIZACIÓN DEL TERMINO DEL CONTRATO:** Llegado el plazo de terminación del presente contrato EL FIDUCIARIO informará al FIDEICOMITENTE sobre las cantidades recuperadas y sobre la inversión de las mismas, debiendo EL FIDEICOMITENTE extender el correspondiente finiquito a favor del FIDUCIARIO; **i) COMITE TECNICO:** Se constituye un comité técnico que tendrá como propósito principal articular la estrategia general del Fideicomiso, de manera que procure el logro de los objetivos de constitución del Contrato de Fideicomiso de Administración. Este Comité deberá conformarse en cualquier tiempo que lo estime conveniente y estará integrado por tres miembros de la siguiente manera: Un representante del Instituto de la Propiedad (Con voz y voto); Un Representante del Patronato de la Colonia Rafael Leonardo Callejas (Con

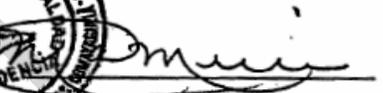
voz y voto); Un representante del FIDUCIARIO (Con voz pero sin voto), quienes quedarán en posesión de sus cargos al momento de su nombramiento. Estos tomarán sus decisiones por mayoría simple. El Comité Técnico tendrá las atribuciones siguientes: a) Definir la política y estrategia de ejecución del Fideicomiso y velar por la buena operatividad del Fideicomiso y hacer recomendaciones con respecto al mismo al FIDUCIARIO. b) Mantener un estricto seguimiento del desempeño de las funciones y obligaciones de BANCO FICOHSA FIDUCIARIO relativas al presente contrato, durante la vigencia del presente Fideicomiso. c) Revisar y aprobar los informes que se presenten de parte del FIDUCIARIO. d) Aprobar las iniciativas de proyectos que se presenten para ser financiadas con el monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los rendimientos generados por la gestión de tesorería que se realice con los recursos disponibles en el fondo fideicomitado. e) El Comité Técnico por medio de uno de sus miembros deberá notificar al FIDUCIARIO, sus decisiones con suficiente antelación. En todo caso EL FIDUCIARIO no será responsable por actos ejecutados siguiendo instrucciones que se le hubieren comunicado. **TERCERO.- DEL EJERCICIO ECONOMICO:** El ejercicio económico del Fideicomiso durará un año, comenzando el primero de enero o día hábil siguiente, salvo el primer ejercicio que comenzará a correr a partir de la fecha en que se suscriba el presente contrato. **CUARTA.- TERMINACION DEL CONTRATO:** por las causas indicadas en el artículo un mil sesenta y uno (1061) del Código de Comercio vigente, sin perjuicio de las enumeradas en el presente contrato, al concluir el Fideicomiso, por vencimiento del plazo aquí previsto, por resolución, revocación, o por cualquier otra causa, EL FIDUCIARIO hará la rendición de cuentas y se liquidará el Fideicomiso, obteniendo EL FIDECOMISARIO, el importe recaudado por pagos hechos por los beneficiarios y por pagos hechos a su favor de fondos recaudados por los otros supuestos propietarios, que sumados equivaldrán al justiprecio del inmueble expropiado, previa rebaja de la comisión en favor del FIDUCIARIO, quien obtendrá del FIDEICOMITENTE el correspondiente finiquito de solvencia.- **QUINTA.- COMISION:** En consideración, la administración de la cartera generará para EL FIDUCIARIO, erogaciones por gastos de administración, EL FIDUCIARIO por la prestación del servicio de manejo y administración de la cartera cobrará las siguientes comisiones: a) Una comisión equivalente a TRES PUNTO OCHENTA LEMPIRAS por cada metro cuadrado (L3.80 x m²), que conformen la totalidad de cada lote que forme parte del área

total expropiada, valor que será cobrado por EL FIDUCIARIO en las primeras seis cuotas a ser pagadas por cada beneficiario; quedando entendido y convenido entre las partes que dicho monto será cobrado de igual forma si el cliente cancela el total del predio en un periodo menor a seis meses. b) Adicionalmente, EL FIDUCIARIO percibirá un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los rendimientos generados por la gestión de tesorería que realice con los recursos disponibles en el fondo fideicometido. Sin embargo, de acuerdo a lo preceptuado en las disposiciones generales aplicables a todos los contratos mercantiles en el artículo setecientos cincuenta y siete (757) del Código de Comercio, si la ejecución de las obligaciones resultare onerosa para EL FIDUCIARIO, podrá éste solicitar la resolución del contrato o convenir con EL FIDEICOMITENTE una negociación bajo condiciones de conformidad al mercado financiero nacional. **SEXTA.- COMUNICACIONES Y CONTROVERSIAS:** Para efectos de comunicaciones EL FIDEICOMITENTE señala la siguiente dirección: Colonia Rafael Leonardo Callejas, Zona 1, Bloque A, Lote No.12 y EL FIDUCIARIO: Edificio Plaza Victoria, Colonia Las Colinas, Boulevard Francia, Tegucigalpa M.D.C.- Las partes declaran que toda controversia relativa al cumplimiento e interpretación del presente Contrato de Fideicomiso de Administración se someterá al conocimiento y decisión en derecho de un árbitro designado de común acuerdo por ellas, el procedimiento consistirá en la presentación de una demanda ante dicho arbitro, y diez (10) días después, de una contestación, acompañadas de los documentos que sustenten los hechos alegados, con un periodo de prueba común, para proponer y ejecutar, de diez (10) días hábiles. El árbitro nombrado deberá emitir su laudo en un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de vencimiento de dicho periodo probatorio. Las partes renuncian a los recursos que establece la Ley de Conciliación y Arbitraje. Los honorarios del árbitro serán pagados por la parte que resulte vencida en dicho procedimiento. **SEPTIMA.- SANEAMIENTO Y GASTOS:** El FIDEICOMITENTE manifiesta que todos los gastos generados con motivo del presente Fideicomiso, de cualquier naturaleza que sean, registros, honorarios y cancelaciones y los demás necesarios para la buena marcha de la administración fiduciaria, serán cubiertos por EL FIDUCIARIO con cargo al Fideicomiso. **OCTAVA.- LEYES APLICABLES:** En todo lo no previsto en este contrato se está a lo preceptuado en el Código de Comercio vigente, a la Ley de Instituciones del Sistema Financiero, Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, las

Resoluciones emitidas por el Banco Central de Honduras, La Ley de Propiedad y demás leyes aplicables. **NOVENA.- ACEPTACION:** "EL FIDUCIARIO" declara que es cierto lo manifestado por "EL FIDEICOMITENTE", que acepta el Fideicomiso constituido y que recibe los derechos cedidos por "EL FIDEICOMITENTE" que han sido descritos en la Cláusula PRIMERA, con el único propósito de cumplimentar la finalidad de este Contrato; y finalmente, que ejercerá las facultades dominicales a El atribuidas en interés del Fideicomiso y no en interés propio. Para constancia y seguridad de todas las partes, suscribimos este contrato, en Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los dos días del mes de agosto del año dos mil siete.



JAVIER E. ATALA
FIDUCIARIO

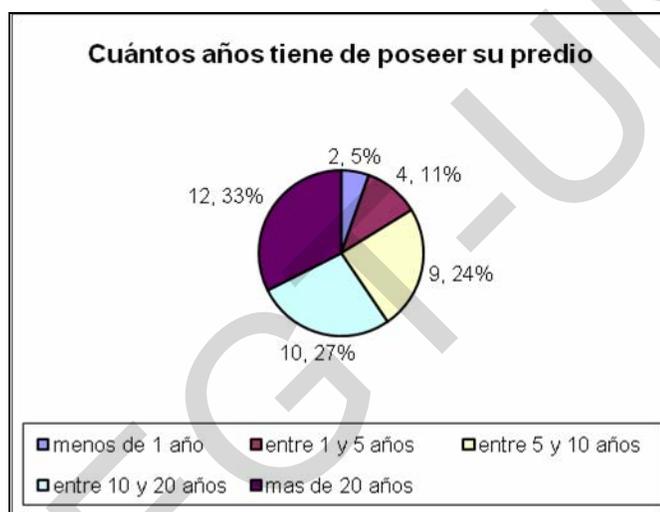


MARINA OFELIA MURILLO
FIDEICOMITENTE

Encuestas de Campo

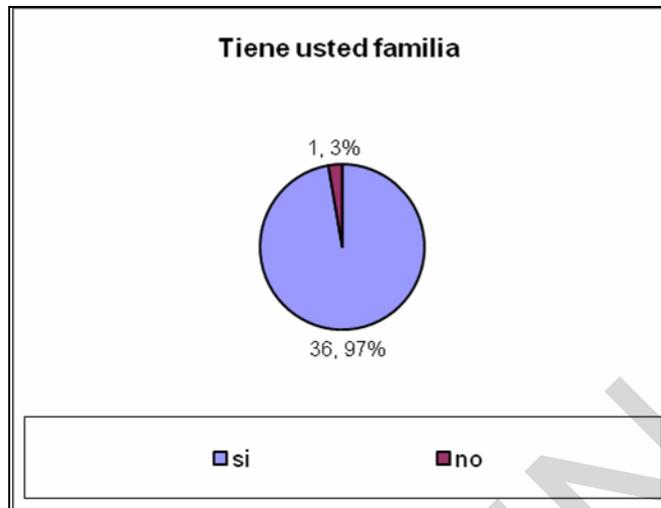
Los resultados de la investigación de campo aplicada a aquellos beneficiarios de las colonias Regularizadas por Necesidad Pública, muestran algunos datos interesantes que facilitan la comprensión del problema social que enfrentan las personas que viven en esas colonias.

- Con respecto a los años de ocupación de parte de los beneficiarios, la siguiente gráfica muestra los siguientes resultados:



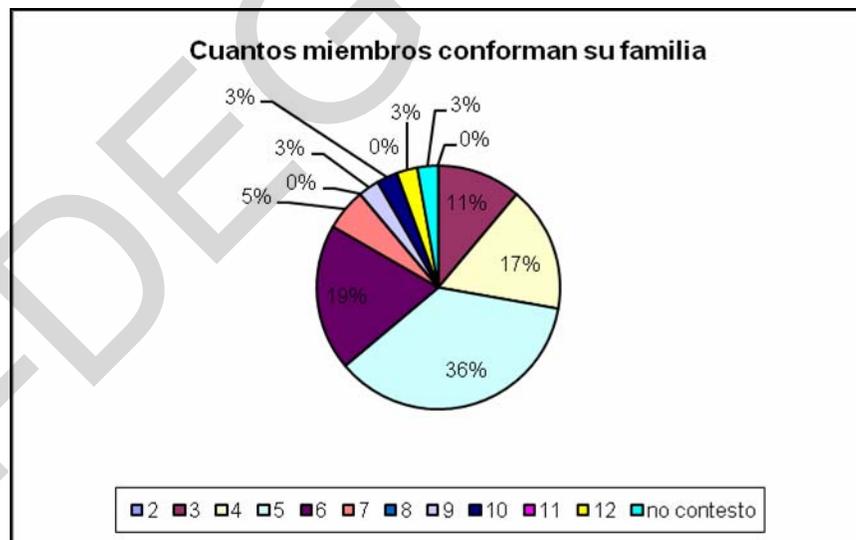
Alrededor del 33% de las personas beneficiadas del proceso tiene mas de 20 años de residir en su colonia, esto demuestra que La Ley no solamente beneficia a aquellas personas que ocuparon un predio antes del 1 de junio de 1999, por consecuencia del huracán Mitch, si no que también viene a dar solución a aquellos casos que históricamente no han podido ser resueltos.

- Con respecto a si los beneficiarios poseen una familia, la siguiente gráfica muestra los siguientes resultados:



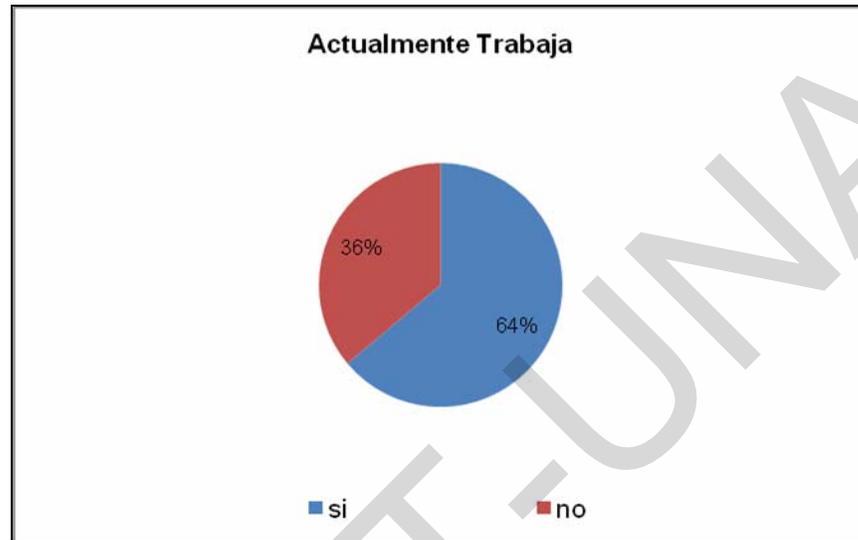
La gráfica muestra que la gran mayoría de los beneficiarios poseen familia.

- Con respecto a la pregunta de cuantos miembros conforman la familia, la siguiente grafica nos muestra los siguientes resultados:



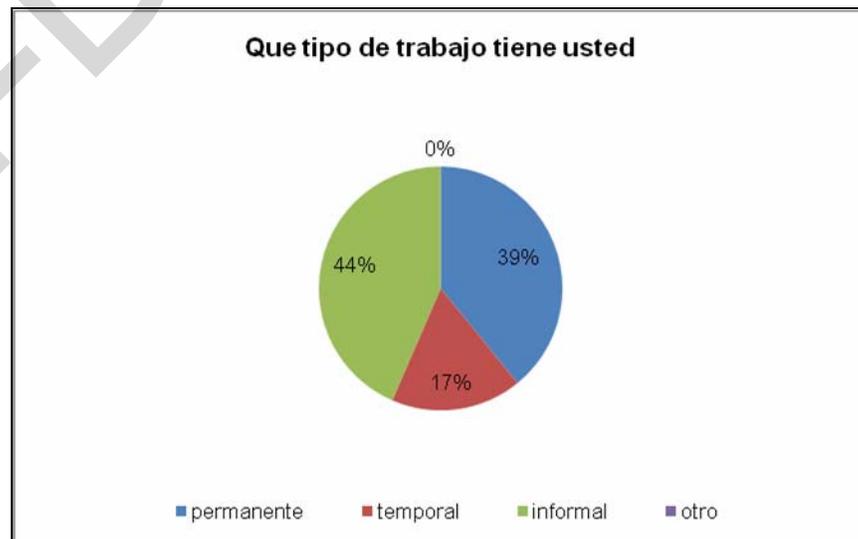
La grafica muestra en su mayoría (alrededor del 36%) de los beneficiarios poseen una familia integrada por cinco miembros, lo cual refleja que el beneficio de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central, será de aproximadamente a 184,000 personas (36,730 predios).

- Con respecto a la pregunta de que si el jefe de familia posee un trabajo, la siguiente gráfica muestra los siguientes resultados:



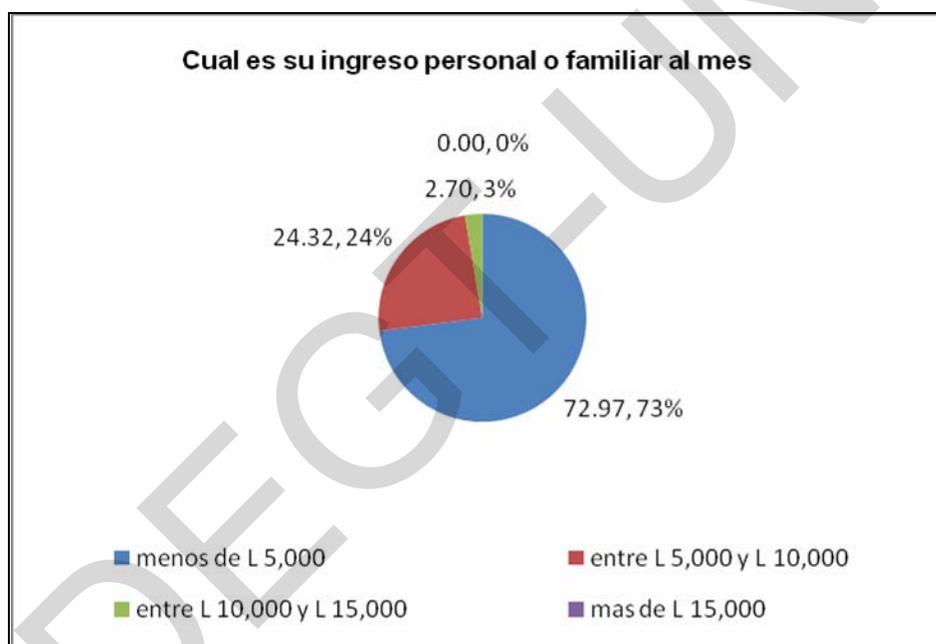
La grafica muestra que alrededor del 64% de los jefes de familia poseen un trabajo.

- Con respecto a la pregunta del tipo de trabajo que posee el jefe de familia, la siguiente gráfica muestra los siguientes resultados:



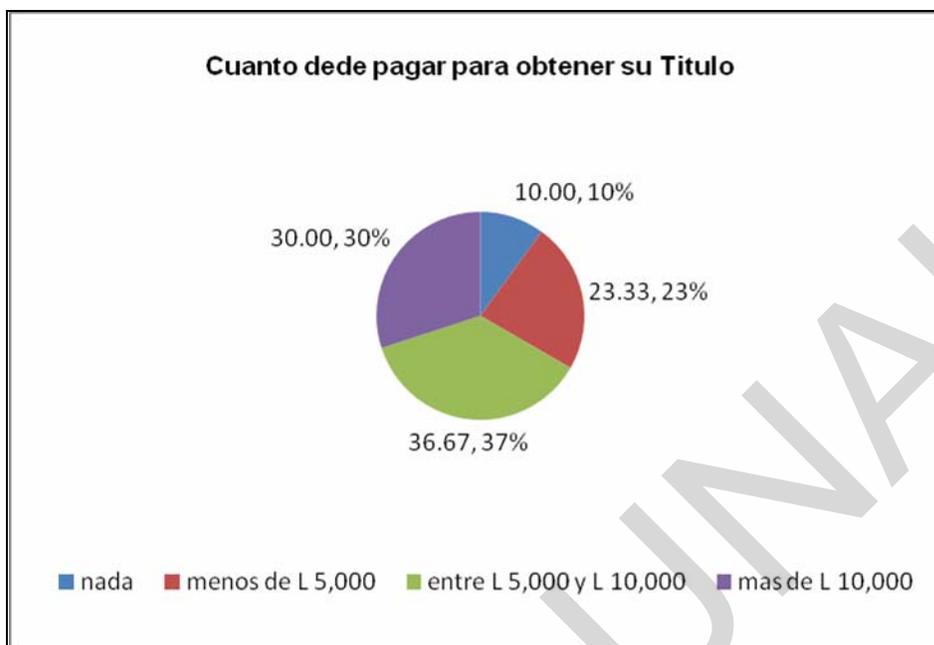
El gráfico refleja que el tipo de trabajo que actualmente posee el jefe de familia (alrededor del 44%) es de tipo informal, ya que la mayoría de las personas que viven en estas colonias tiene un nivel de escolaridad bajo y por lo tanto tiene que desempeñar actividades de tipo informal.

- Con respecto a la pregunta del ingreso personal o familiar al mes, la siguiente gráfica muestra los siguientes resultados:



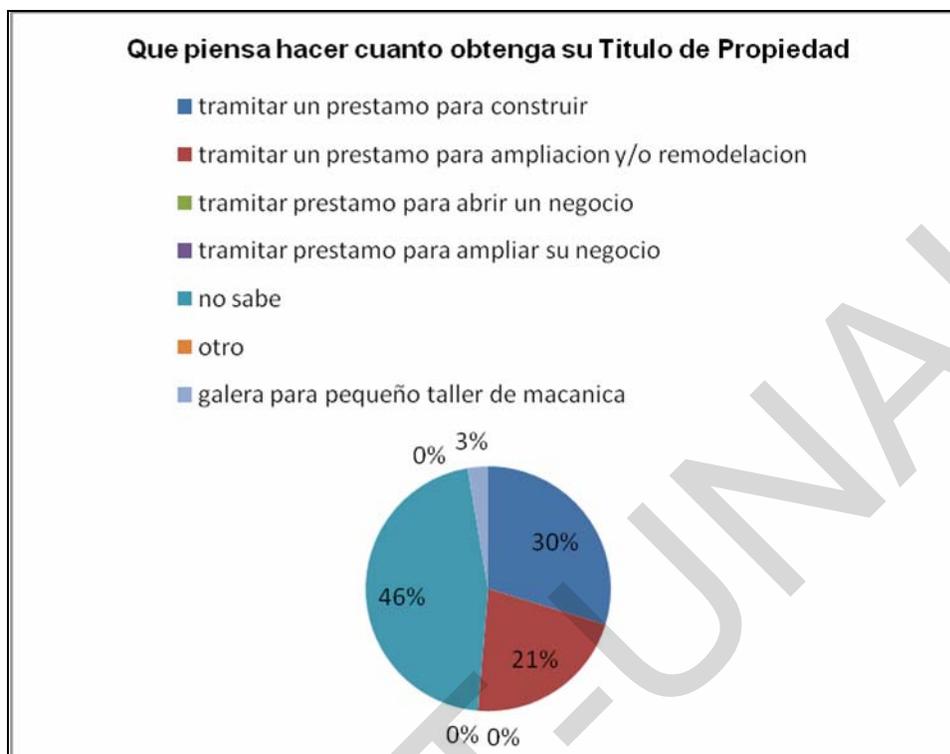
El gráfico muestra que el ingreso familiar en la zona de los trabajos es inferior a los cinco mil lempiras, lo cual ratifica que las personas poseen trabajos de baja remuneración económica y que generalmente solamente trabaja una persona de la familia.

- Con respecto a la pregunta de cuanto debe pagar para obtener su Título de Propiedad, la siguiente gráfica muestra los siguientes resultados:



El gráfico muestra que el 36.67% de los beneficiados deberán pagar entre cinco mil y diez mil lempiras, estos datos reflejan que existe una gran brecha entre el precio a pagar con respecto al valor catastral o actual de la zona. Este dato es otro de los puntos que vienen a afirmar que el Programa Nacional de Regularización Predial vendrá a mejorar la calidad de vida de los pobladores.

- Con respecto a la pregunta que piensa hacer cuando obtenga su Título de Propiedad, la siguiente gráfica muestra los siguientes resultados:



El gráfico muestra que el 46% de los beneficiados todavía no han decidido que acciones realizar cuando obtengan su Título de Propiedad; esto es muy importante, por eso el impacto social se deberá medir a mediano y largo plazo, ya que por los momentos los beneficiarios no van a arriesgar su Título de Propiedad que tanto les ha costado obtener. Los beneficiarios expresan que el Título representa un patrimonio familiar.

La investigación también permitió recoger algunas impresiones acerca de la “atención al cliente” por parte del personal de la Dirección General de Regularización Predial, la investigación especifica que existe una satisfacción en el proceso al igual que en la atención al cliente.

4.2 Discusión de los Resultados

A. Discusión de los Resultados

Con respecto a los resultados arrojados por la investigación debido a la aplicación de la Encuesta y a un análisis del Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública se expone lo siguiente:

- Las Colonias que entraron al Proceso no solamente son aquellas que fueron beneficiadas con la creación de la **Ley de Propiedad**, en donde se establece que aquellos “asentamientos humanos” formados después del Huracán Mitch hasta el 1 de Junio de 1999, y en los cuales exista conflicto en la Tenencia de la Tierra, pueden entrar al Proceso de Regularización; si no que también entraron aquellas colonias que por muchos años han tenido problemas en la Titularidad, ya que existen dos o mas personas Naturales o Jurídicas que dicen ser propietarios. Por tanto la Ley de Propiedad ha venido a beneficiar a miles de familias que no contaban con un Titulo de Propiedad que contribuya al mejoramiento de la Calidad de Vida.
- Que no existe una Metodología definida y documentada para la definición del “Justiprecio”, ya que según la Ley de Propiedad es la Contaduría General de la República la encargada de velar por la definición del “justiprecio”. Pero si se analizan los justiprecios por colonia en el Distrito Central se puede visualizar que no se han definido de la debida forma, ya que se tiene justiprecios desde L 2.33 / m² hasta L 69.50 / m²; esto en gran medida ha ocurrido por el Poder Político que tienen algunas personas que son directivos de los Patronatos de las Colonias Regularizadas.
- Lo más importante en el desarrollo de todo Sistema Informático es la Calidad de Información que ingresa y la Sostenibilidad del mismo. En nuestro País se cuenta con el Sistema Unificado de Registros (SURE), el cual fue diseñado por personas

contratadas por el Programa de Administración de Tierras de Honduras (PATH); se puede mencionar que fue premiado como el mejor Sistema a nivel mundial en su categoría; pero que el mismo necesita que se esté actualizando a diario, desafortunadamente por varios motivos no se ha estado actualizando la base de datos en lo que corresponde a la Titulación de Predios.

- Con respecto a los costos de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública, se puede afirmar que estos están dentro de un rango de US\$ 130.00 a US\$ 140.00 por predio en el Municipio del Distrito Central, incluyendo todos los costos incurridos hasta la entrega del Título de Propiedad.
- Mediante la aplicación de herramientas estadísticas se pudo calcular el Coeficiente de Correlación Múltiple para el cálculo del Costo del Predio Regularizado, el cual resulto de 0.990144443, lo que indica que las seleccionadas variables están estrechamente relacionadas y por tanto los resultados son válidos.
- Lo mas importante de todo el proceso que se está desarrollando por parte del Instituto de la Propiedad y otros Programas de apoyo, en las colonias Regularizadas por Necesidad Pública, es que exista seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y fortalecer la familia como la cedula básica de la sociedad.
- Como resultado de la investigación, se identificó que el Instituto de la Propiedad no ha tenido control en los Contratos de Fideicomiso, ya que las tres instituciones financieras han colocado dentro de las cláusulas del contrato condiciones que vienen a perjudicar directamente a la los beneficiarios; es así que el Instituto de la Propiedad no ha establecido las condiciones mínimas que deberán de cumplir los contratos de fideicomiso. Como ejemplo se puede mencionar los siguientes contratos de fideicomiso que especifican condiciones perjudiciales:
 1. Fideicomiso Colonia Las Torres
 2. Fideicomiso Colonia José Arturo Duarte
 3. Fideicomiso Colonia Arnulfo Cantarero López

4. Fideicomiso Colonia Flor # 1
 5. Fideicomiso Colonia Villa Cristina
 6. Fideicomiso Colonia Arcieri
 7. Fideicomiso Colonia Ramón Amaya Amador
 8. Fideicomiso Colonia David Betancourt
 9. Fideicomiso Colonia Rafael Leonardo Callejas
 10. Fideicomiso Colonia Primero de Diciembre
- La investigación refleja que solamente el 5.00 % de los beneficiarios han realizado acciones con el Título de Propiedad, pero eso es debido al corto tiempo que ha transcurrido, se espera que a mediano plazo y por supuesto a largo plazo todos los beneficiarios de la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública mejoraran su calidad de vida, ya que dispondrán de un instrumento legal debidamente registrado como ser el Título de Propiedad, que les permitirá acceder al mercado formal de tierras y a la banca privada.
 - La investigación permitió desarrollar una plantilla que estima el Costo del Predio Regularizado (US\$ 139.88), debido a que se analizaron los costos y rendimientos que ha presentado el Programa de Administración de Tierras de Honduras en las actividades de Levantamiento Catastral y el proceso de Vistas Públicas Administrativas; además, se tomaron algunas estimaciones proporcionadas por la Dirección General de Catastro y Geografía, así como la Dirección de Regularización Predial del Instituto de la Propiedad. También se realizaron entrevistas con personas de gran experiencia y que han participado en el proceso. Las estimaciones desarrolladas coinciden en gran medida con las desarrolladas por personas que actualmente trabajan en el tema, con la diferencia que la plantilla desarrollada de la investigación permite visualizar todas las actividades requeridas en el proceso y realiza la estimación de costos de cada actividad.

- La investigación muestra que hasta principios del mes de agosto del presente año se había estado utilizando una plantilla (Ejemplo No. 2) para la estimación del área común a pagar que no se apegaba a lo establecido en la Ley de Propiedad, ya que el cálculo de la misma resultaba de dividir la sumatoria de las áreas de equipamiento social, más el área de calles, más el área de zona de riesgo, entre el total de predios habitables de la colonia; pero, la Ley de Propiedad indica que el área común a pagar deberá ser proporcional al área del lote, es así que durante la investigación se generó una plantilla que se apegara a Ley, de tal forma que las colonias Arnulfo Cantarero López, Primero de Diciembre y Rafael Leonardo Callejas, se les ha aplicado la nueva plantilla (Ejemplo No. 1) para el cálculo del área común a pagar (plantilla aplicada en la Mesa de Regularización desde el mes de agosto hasta la fecha).

Para la distribución de los montos que por concepto de pago de áreas de equipamiento social, área de calles y áreas en zona de riesgo que deben pagar los pobladores de forma adicional al área de predio titvable (Artículo 83A de la Ley de Propiedad) se realiza de forma proporcional a la cantidad de área de cada predio en referencia. La determinación de este valor toma de base las siguientes variables:

1. Área habitable de la colonia (H) (en m²)
2. Área de equipamiento social de la colonia (S) (en m²)
3. Área de calles de la colonia (C) (en m²)
4. Área de zona de riesgo de la colonia (R) (en m²)
5. Área del predio a titular (P) (en m²)
6. Valor del Justiprecio (J) (en Lempiras/ m²)
7. Gastos Administrativos (G) (en Lempiras/ m²)

En función de estas variables se calcula un factor (en lempiras/ m²) el cual es aplicado a cada predio a titular, y, se calcula con la siguiente formula:

$$\text{Factor (F)} = ((S+R+C) * J) / H$$

Para determinar el valor a pagar por predio a titular se suma el resultado de la multiplicación del área del predio a titular por el valor de justiprecio, más el área del predio a titular multiplicado por el gasto administrativo, más el área del predio a titular multiplicado por el factor (F), así:

$$\text{TOTAL A PAGAR} = (P * J) + (P * G) + (P * F)$$

Bajo este contexto todos predios en zona habitable deben pagar por concepto de las áreas de equipamiento social, área de calles y área de zona de riesgo, con excepción de los predios que ya estuvieren inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A manera de ilustración del cálculo detallado en el presente numeral a continuación se describe la plantilla o formato de cálculo utilizado para estos efectos:

Ejemplo No.1
Formato para el cálculo del área común a pagar por predio

Tipo de Área	Área (m ²)	Fracción
ÁREA TOTAL	79,017.05	100.00%
ÁREA DE RIESGO (R)	10,000.0	12.66%
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (S)	1,986.86	2.51%
Escuelas	0.00	0.00%
Iglesia	0.00	0.00%
Centro Comunal	0.00	0.00%
Kínder	0.00	0.00%
Cesamo	0.00	0.00%
Guardería	0.00	0.00%
Área Verde	1,802.34	2.28%
Estación Policial	0.00	0.00%
Tanque de Agua	0.00	0.00%
Área Recreativa	184.52	0.23%
ÁREA DE CALLES (C)	20,973.57	26.54%
ÁREA HABITABLE (H)	46,056.62	58.29%
VALOR DE JUSTIPRECIO (J) (en Lempiras/m ²)	53.83	
FACTOR (F) = ((S+R+C) * J) / H (en Lempiras/m ²)	38.5235	
ÁREA DEL PREDIO A TITULAR (P)	200.0	
GASTO ADMINISTRATIVO (en Lempiras/m ²)	3.80	
TOTAL A PAGAR = (P*J)+(P*G)+(P*F) (en Lempiras)	19,230.69	

Ejemplo No.2
Formato para el cálculo del área común a pagar por predio

Tipo de Área	Área (m ²)	Fracción
ÁREA TOTAL	79,017.05	100.00%
ÁREAS DE RIESGO	10000	12.66%
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	1,986.86	2.51%
Escuelas	0.00	0.00%
Iglesia	0.00	0.00%
Centro Comunal	0.00	0.00%
Kínder	0.00	0.00%
Cesamo	0.00	0.00%
Guardería	0.00	0.00%
Área Verde	1,802.34	2.28%
Estación Policial	0.00	0.00%
Tanque de Agua	0.00	0.00%
Área Recreativa	184.52	0.23%
ÁREA DE CALLES	20,973.57	26.54%
ÁREA HABITABLE	46,056.62	58.29%
PREDIOS EN ZONA DE RIESGO	1.00	
PREDIOS EN EQUIPAMIENTOS	2.00	
TOTAL PREDIOS	313.00	
PREDIOS HABITABLES	310.00	
ÁREA COMÚN A PAGAR / POR PREDIO	106.32	

B. Comprobación de Hipótesis

Con respecto a las hipótesis planteadas en la investigación menciono lo siguiente:

H1: La Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central ha representado más efectos sociales y económicos positivos que negativos.

La hipótesis general es valida, ya que el Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública ha representado más efectos sociales y económicos positivos que negativos. La investigación recolecto datos a través de varios instrumentos de medición y se analizaron e interpretaron los datos, de esa forma se afirma que la Regularización de Predios ha tenido efectos sociales y económicos que han sido medidos por los indicadores planteados en la investigación.

H2: Entre los efectos sociales que ha provocado la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central el mejoramiento en la calidad de vida de los beneficiarios es la más relevante.

La hipótesis es valida, ya que entre los efectos sociales que ha provocado la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central el mejoramiento en la calidad de vida de los beneficiarios es la más relevante. La investigación proporciono datos suficientes para afirmar que todos los efectos de la Regularización Predial van encaminados al mejoramiento en la calidad de vida de los beneficiarios, ya que el Título de Propiedad es un instrumento que brinda seguridad jurídica y por tanto permite al acceso del mercado formal de tierras en el país. La Alcaldía Municipal del Distrito Central tendrá la obligación de desarrollar proyectos sociales en estas colonias que pronto entraran al sistema de cobro de bienes inmuebles.

H3: Entre los efectos económicos que ha provocado la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central la plusvalía de los inmuebles se ha incrementado en promedio en estos sectores en un 20%.

La hipótesis no es válida, ya que entre los efectos económicos que ha provocado la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central la plusvalía de los inmuebles se ha incrementado en un porcentaje superior al 20%. La Investigación proporcionó datos suficientes para afirmar que el incremento en la plusvalía de los bienes inmuebles ubicados en las colonias expropiadas se aproxima al 100%. Este porcentaje con el tiempo se incrementará debido al acceso de servicios básicos y en otras zonas, la conclusión de los trabajos de construcción del anillo periférico vendrá a sumar en un considerable porcentaje.

CAPITULO V PROPUESTA TÉCNICA O DE MEJORAMIENTO

1. Problemática

En el proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública tienen participación diferentes actores como ser: El Consejo de Ministros, El Instituto de la Propiedad, La Contaduría General de la República, El Programa de Administración de Tierras de Honduras, Las Instituciones Financieras y los Beneficiarios del Proceso; por tanto se necesita que todos estos actores tengan bien definido su participación y responsabilidad, ya que hay deficiencias en algunos procesos como ser:

- La definición del Justiprecio
- Promoción y Marketing
- Levantamiento Catastral
- Vistas Públicas Administrativas
- Establecimiento del Fideicomiso
- Mesas de Regularización

2. Propuesta

Las Instituciones que tiene participación en el Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública deberán estar fortalecidas con personal capacitado y con experiencia en el tema, además deberán disponer de todo el equipo y material necesario.

En el caso de la definición del Justiprecio, la Contaduría General de la República deberá contar con personal capacitado y con experiencia en avalúos, para diseñar una metodología que sirva de base para la definición del Justiprecio; ya que según evidencias no tiene documentado como se han definido los Justiprecios de las 61 colonias en el Distrito Central.

En el caso de Promoción y Marketing, el Instituto de la Propiedad no contempló dentro de su presupuesto para el año 2007, un monto que le permitiera realizar todas las acciones necesarias para dar a conocer el Programa Nacional de Regularización

Predial (Artículo 16, Ley de Propiedad) a Nivel Nacional, ya que algunos de los propietarios no se encuentran dentro del Municipio del Distrito Central y en algunos casos fuera del País. También en el caso de la Mesa de Regularización, que es el último paso del proceso para la obtención del Título de Propiedad por parte de los Beneficiarios, ya que esta actividad no cuenta con el personal necesario para poder atender dicho proceso, tampoco cuentan con el material básico para el desarrollo de esta actividad.

En el caso del Levantamiento Catastral y Vistas Públicas Administrativas, la Dirección General de Catastro y Geografía, como dependencia del Instituto de la Propiedad, tampoco ha dispuesto de los recursos económicos necesarios para agilizar el levantamiento catastral en las colonias que fueron expropiadas desde el año 2005. Se requiere de la participación de la Alcaldía Municipal en todo el proceso, ya que al final serán ellos los encargados de mantener el catastro de su jurisdicción actualizado.

En el caso de los Contratos de Fideicomiso, tal como lo estipula la Ley de Propiedad (Artículo 88-A) el Instituto de la Propiedad establecerá las condiciones mínimas que deberán cumplir los fideicomisos; por tanto el IP deberá de revisar los contratos de fideicomiso, de tal forma que los mismos no perjudiquen a la población beneficiada.

3. Acciones

El Instituto de la Propiedad deberá solicitar los recursos económicos que le permitan velar por el fiel cumplimiento de la Ley de Propiedad, además deberá desarrollar metodologías con la ayuda de otras Instituciones o Programas como el PATH, para que cada uno de los procesos de la Regularización Predial se realice de la mejor forma posible y apegada a Ley.

También el Instituto de la Propiedad deberá diseñar a la brevedad una metodología que le permita cobrar por los servicios prestados como ser el acceso a información vía Web, así como también deberá de poner a disposición toda la cartografía del país, para que todos aquellos interesados puedan obtener información de su interés a un costo razonable. En estos momentos con la ayuda del Programa de Administración de Tierras

de Honduras, se está realizando una consultoría de un experto en el tema que permita al igual como lo han realizado otros países, poner a disposición del público los servicios vía Web, tomando en cuenta todas las medidas de seguridad que se requieren.

Actualmente, las consultas sobre los inmuebles se hacen en forma gratuita, pero no hay motivo para continuar esa práctica. El Cuadro siguiente presenta un resumen de los ingresos percibidos por el RGP de Guatemala por el cobro de US\$ 1 por consulta.

RGP: Ingresos por consultas vía Internet: 2005 – 2007 (US\$)

	2005	2006	2007
Enero	4,874	12,493	14,426
Febrero	5,902	6,866	14,081
Marzo	5,324	9,543	13,225
Abril	7,881	7,678	N/D
Mayo	8,204	8,929	N/D
Junio	7,280	7,273	N/D
Julio	5,653	10,309	N/D
Agosto	7,009	9,115	N/D
Septiembre	5,504	10,999	N/D
Octubre	5,819	9,720	N/D
Noviembre	5,673	9,289	N/D
Diciembre	8,028	8,939	N/D
Total Anual	79,156	113,159	43,739

Fuente: www.rgp.org.gt

La implementación de la consulta vía Web, deberá estar acompañada por las siguientes acciones prioritarias:

- Fijar un precio por la consulta y el alcance de la misma (accesos permitidos)
- Socializar la propuesta ante los principales usuarios como son las instituciones financieras, las empresas dedicadas a los bienes raíces y los notarios
- Definir la forma de pago por las consultas, lo más práctico sería la utilización de medios electrónicos como la tarjeta de crédito
- Determinar la forma en que se van a certificar las firmas digitales de los usuarios, y los términos de los contratos (incluyendo duración y precio), se pueden tomar como

ejemplo algunos productos ofrecidos por medio del Internet, como por ejemplo, el acceso a imágenes satelitales que ofrece la compañía Google Earth.

- Desarrollar el módulo correspondiente en el SURE e implementar el servicio.

Con respecto a los Fideicomisos, el Instituto de la Propiedad deberá invitar a todas las Instituciones Financieras a una mesa de discusión, para desarrollar un borrador de Contrato de Fideicomiso que permita que todos los beneficiarios puedan alcanzar el sueño de obtener su Título de Propiedad. De igual forma deberá buscar a otros participantes en el tema, ya que este Programa Nacional de Regularización Predial no se deberá visualizar como un Programa aislado, ya que es un problema social que requiere de toda la atención del Gobierno Central.

4. Resultados Esperados

- Lograr una implementación efectiva y eficiente de las metodologías propuestas, logrando de esa forma contribuir con el mejoramiento de la calidad de vida de los beneficiarios.
- Implementar el Sistema de Gestión de la Calidad en todas aquellas instituciones o programas que tienen participación en el Programa Nacional de Regularización Predial, logrando de esa forma la calidad de los procesos y metodologías necesarias para la Regularización Predial.
- Implementar un sistema de Monitoreo y Evaluación, que le permita al Instituto de la Propiedad dar seguimiento a los indicadores de cumplimiento y que le permita en base a los resultados, identificar las desviaciones presentadas para la toma oportuna de decisiones.
- Cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Regularización Predial.
- Continuar impulsando programas de Certificación de Personal Técnico que tiene participación en el proceso, mediante convenio con el Instituto Nacional de Formación Profesional (INFOP).
- Que la Alcaldía Municipal del Distrito Central se integre en el proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública.
- Que todas las Instituciones que tienen participación en el proceso estén comprometidos y que se trabaje en conjunto.

CAPITULO VI CONCLUSIONES

1. La investigación permitió conocer la problemática en la Tenencia de la Tierra que ha prevalecido por muchos años, impactando en el crecimiento económico y social del país, así como identificar a todas las instituciones y programas que participan en el proceso y el grado de responsabilidad en el mismo. También se logró identificar la carencia de metodologías definidas y validadas por los participantes del proceso, o por la Institución que corresponda.

También permitió diseñar una Plantilla para determinar el Costo del Predio Regularizado que será una herramienta muy útil para el Instituto de la Propiedad, permitiéndole visualizar las actividades que incurren en mayores recursos económicos, para que de esa forma se realicen las gestiones necesarias encaminadas a reducir costos y a ser más eficientes en el proceso.

2. Como resultado de la investigación, se logró medir “el efecto social y económico de la regularización predial” por medio de los indicadores estudiados durante la investigación, así como identificar algunas debilidades del proceso que perjudican directamente a los beneficiarios, tal es el caso de los Contratos de Fideicomisos, en donde se logró identificar que no existe control y acompañamiento por parte del Instituto de la Propiedad.

Con respecto al Efecto Social de la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central, se concluye que el mismo no es un efecto que se logrará a corto plazo, ya que los beneficiarios no están preparados para utilizar su “Titulo de Propiedad” como una herramienta para acceder a la banca privada, para el desarrollo de actividades comerciales o para la construcción y mejoramiento de viviendas. Por tanto el Gobierno de Honduras deberá desarrollar un estudio a mediano plazo que le permita medir este efecto social que va encaminado al mejoramiento en la calidad de vida de los beneficiarios.

3. La investigación permitió comparar a Honduras con respecto a otros países del área o en vías de desarrollo en el continente Americano; se puede mencionar que la Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública solamente se ha llevado a cabo en el país, por tanto, la comparación con respecto a otros países del área es positiva para Honduras, ya que no solamente se ha limitado a la Modernización de los Registros de Propiedad y a la sostenibilidad del Catastro por medio del Sistema de Administración de la Propiedad (SINAP), si no que también ha contribuido a dar solución a problemas en la tenencia de la tierra.

4. Como resultado de la investigación, se identificó que se han realizado varias reformas a la Ley de Propiedad, poniendo al descubierto las debilidades de la misma. También se identificó que hasta la fecha no existe un Reglamento para la ejecución de la Ley de Propiedad, lo cual es perjudicial al proceso ya que se presta a interpretaciones erróneas. Una de las reformas que se deberá de impulsar es que el IP pueda implementar la erogación electrónica y la inscripción de documentos en forma digital en el Registro de bienes inmuebles (sin necesidad de respaldo físico).

CAPITULO VII BIBLIOGRAFÍA

- Convenio de Crédito 3858-HO con la Asociación Internacional de Desarrollo y el Gobierno de Honduras, para la implementación del PATH.
- Evaluación preliminar de la economía extralegal en 12 países de Latinoamérica y el Caribe. Instituto Libertad y Democracia.
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P., Metodología de la Investigación, 2003, McGraw Hill, México, D.
- http://es.wikipedia.org/wiki/Calidad_de_vida
- Kelsey IL, Thompson WD, Evans A. Methods in observational epidemiology. New York. Oxford University Press 1986.
- Ley de Ordenamiento Territorial, República de Honduras, Decreto No.180-2003
- Ley de Propiedad, Decreto No. 82-2004
- Manual de Regularización (PRO-245-RE), Programa de Administración de Tierras de Honduras, Aprobado 2006, y sus Anexos.
- Plan de Arbitrios 2007, Alcaldía Municipal del Distrito Central.
- Portal Interno, Modelo de Gestión, Unidad Coordinadora de Proyectos Programa de Administración de Tierras de Honduras, www.ucp.hn
- Proenza, Francisco. Esquema Estratégico y Operativo de Institucionalización del Sistema Nacional de Administración de la Propiedad (SINAP). Centro de Inversiones de FAO, 19 de octubre de 2007.
- Rajoy Brey, Enrique, Rodríguez Sánchez, José Simeón, y Rodríguez López, Germán, “Registro y Administraciones Públicas”.
- Sistema Unificado de Registros (SURE).
- Trigésima Cuarta Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Trigésima Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Instituto Nacional de Estadística (INE)
- www.bch.hn
- www.cinder.info/files/Registro%20y%20administraciones%20públicas.pdf
- www.monografias.com

CAPITULO VIII ANEXOS

UDI-DEGT-UNAH

ANEXO I ENCUESTA PARA PERSONAS SIN TITULO DE PROPIEDAD

A continuación se le presenta una serie de preguntas, las cuales tienen como objetivo identificar las aspiraciones personales que tienen los pobladores de las colonias en proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública al obtener su Título de Propiedad.

(MARQUE CON UNA "X" LA RESPUESTA DADA POR EL ENTREVISTADO DONDE CORRESPONDA Y CUANDO SE PIDE, ESPECIFIQUE LA RESPUESTA). Favor llenar con letra de molde.

1. ¿En que colonia esta ubicado su predio?

2. ¿Cuál es la clave catastral de su predio? 0801- _____ - _____

3. ¿Cuántos años tiene de poseer su predio?

- Menos de un año Entre 5 y 10 años Más de 20 años
 Entre 1 y 5 años Entre 10 y 20 años

4. ¿Cuál es su edad? años

5. ¿Tiene usted familia? Si No (PASE A PREGUNTA 7)

6. ¿Cuántos miembros conforman su familia?

7. ¿Actualmente trabaja? Si No (PASE A PREGUNTA 9)

8. ¿Qué tipo de trabajo tiene usted?

- Permanente Temporal Informal
 Otro, Especifique: _____

9. ¿Cuál es su ingreso personal o familiar al mes?

- Menos de L 5,000 Entre L 10,000 y L 15,000
 Entre L 5,000 y L 10,000 Más de L 15,000

10. ¿De que forma usted obtendrá su Título de Propiedad?

Plazos de pago en meses

- | | | | | | | | |
|--|---|---|----|----|----|----|----|
| <input type="checkbox"/> Por canje | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Pago de contado | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Pago a crédito | 3 | 6 | 12 | 24 | 36 | 48 | 60 |
| <input type="checkbox"/> Pago de crédito hipotecario | 3 | 6 | 12 | 24 | 36 | 48 | 60 |

11. ¿Cuánto debe pagar para obtener su Título de Propiedad?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nada | <input type="checkbox"/> Menos de L 5,000 |
| <input type="checkbox"/> Entre L 5,000 y L 10,000 | <input type="checkbox"/> Más de L 10,000 |

12. ¿Qué piensa hacer usted cuando obtenga su Título de Propiedad?

- Tramitar un préstamo para construir
- Tramitar un préstamo para ampliación y/o remodelación
- Tramitar préstamo para abrir un negocio
- Tramitar préstamo para ampliar su negocio
- No sabe
- Otro, Especifique: _____

13. ¿Estaba usted de acuerdo con el proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública?

- Si
- No, Especifique: _____

14. ¿Cómo le atendieron en la mesa de regularización?

- Excelente Muy Bien Bien Mal
- Muy mal

Nombre del Encuestado(a): _____

Lugar donde fue aplicada la encuesta: _____

Nombre del Encuestador(a): _____

Fecha: ____ / ____ / 2007

ANEXO II ENCUESTA PARA PERSONAS CON TITULO DE PROPIEDAD

A continuación se le presenta una serie de preguntas, las cuales tienen como objetivo identificar las acciones realizadas por los pobladores de las colonias Regularizadas.

(MARQUE CON UNA "X" LA RESPUESTA DADA POR EL ENTREVISTADO DONDE CORRESPONDA Y CUANDO SE PIDE, ESPECIFIQUE LA RESPUESTA). Favor llenar con letra de molde.

1. ¿En que colonia esta ubicado su predio?

2. ¿Cuál es la clave catastral de su predio? 0801- _____ - _____

3. ¿Cuántos años vivió en un predio irregular?

- Menos de un año Entre 5 y 10 años Más de 20 años
 Entre 1 y 5 años Entre 10 y 20 años

4. ¿Cuál es su edad? años

5. ¿Tiene usted familia? Si No (PASE A PREGUNTA 7)

6. ¿Cuántos miembros conforman su familia?

7. ¿Actualmente trabaja? Si No (PASE A PREGUNTA 9)

8. ¿Qué tipo de trabajo tiene usted?

- Permanente Temporal Informal

Otro, Especifique: _____

9. ¿Cuál es su ingreso personal o familiar al mes?

- Menos de L 5,000 Entre L 10,000 y L 15,000
 Entre L 5,000 y L 10,000 Más de L 15,000

10. ¿De que forma obtuvo su Título de Propiedad?

Plazos de pago en meses

- | | | | | | | | |
|--|---|---|----|----|----|----|----|
| <input type="checkbox"/> Por canje | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Pago de contado | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Pago a crédito | 3 | 6 | 12 | 24 | 36 | 48 | 60 |
| <input type="checkbox"/> Pago de crédito hipotecario | 3 | 6 | 12 | 24 | 36 | 48 | 60 |

11. ¿Cuánto debió pagar para obtener su Título de Propiedad?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nada | <input type="checkbox"/> Menos de L 5,000 |
| <input type="checkbox"/> Entre L 5,000 y L 10,000 | <input type="checkbox"/> Más de L 10,000 |

12. ¿Qué acciones ha realizado con su Título de Propiedad?

- Tramitar un préstamo para construir
- Tramitar un préstamo para ampliación y/o remodelación
- Tramitar préstamo para abrir un negocio
- Tramitar préstamo para ampliar su negocio
- Ninguna
- Otra, Especifique: _____

13. ¿Estaba usted de acuerdo con el proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública?

- Si
- No, Especifique: _____

Nombre del Encuestado(a): _____

Lugar donde fue aplicada la encuesta: _____

Nombre del Encuestador(a): _____

Fecha: ____ / ____ / 2007

ANEXO III Tabla de Colonias en Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública

COLONIAS EXPROPIADAS M.D.C.		
No.	Colonia	Predios
1	Flor del Campo	2,096
2	Altos de San Francisco	547
3	La Rosa	385
4	Las Torres	899
5	San Buenaventura	423
6	Villa Los Laureles	395
7	Ramón Amaya Amador	1,056
8	La Pradera	393
9	Flor No. 2	299
10	Montes de Bendición	353
11	La Soledad	361
12	Flor No. 1	877
13	Arcieri	385
14	José Ángel Ulloa	1,527
15	José A. Duarte	703
16	San Francisco	1,186
17	Col. Independencia	917
18	Lomas del Norte	754
19	Villa Cristina	1373
20	David Betancourth	313
21	Jardines del Carrizal	137
22	Villafranca	812
23	Abrahán Lincoln	219
24	Jardines del Norte	101
25	Nueva Providencia	86
26	San Juan Bosco	158
27	3 de Mayo	1531
28	Cantarero López	722
29	Centenos I	182
30	Centenos II	101
31	Vista Hermosa Centro	523
32	Vista Hermosa del Norte	183
33	Iberia	651
34	Rafael Leonardo Callejas	448
35	1 de Diciembre	978
36	Buena Vista	335
37	Mary Flake	755
38	Altos del Paraíso	1145
39	Nueva Danlí	605
40	Nueva Capital	3,412
41	Fuerzas Unidas	861
42	Plan de los Pinos	750
43	Altos de los Pinos	800
44	Los Pinos	1,000
45	17 de Septiembre	250
46	Brisas de Suyapa	300

COLONIAS EXPROPIADAS M.D.C.		
No.	Colonia	Pedios
47	La Libertad	70
48	Flores de Oriente	400
49	Villa Nueva Suyapa	320
50	Universidad Suyapa	360
51	FECOHVIL	100
52	Sector Guillermo Matute	148
53	Altos de Suyapa	280
54	La Cruz	250
55	La Tablas	340
56	Sagrado Corazón	350
57	Gracias a Dios	305
58	Colinas de Jerusalén	290
59	El Calvario	320
60	La Plaza	350
61	Sector Uno	560
		36,730

De las 61 colonias expropiadas en el Municipio del Distrito Central, solamente las primeras 22 colonias iniciaron el último paso del Proceso como ser las Mesas de Regularización desde el año 2005 hasta la fecha.

Por tanto la cantidad de predios de estas colonias en proceso de Mesas de Regularización alcanzan los **16,191 predios**.

ANEXO IV Plantilla de Cálculo de Costo de Predio Regularizado

Costo de Regularización Predial

Región
CASO-TIPOComayagüela- URBANO
Colonia de 250 predios
39 predios / manzana
1000 personas

Este cuadro relata el Proceso de Regularización por Necesidad Pública

Acción	Responsabilidad	Unidad	Cantidad	Personal	Calificación	Costo Insumo	Costo Total	Tiempo
A. Actividades Preparatorias								
a) Toma de Fotografía- Ortofoto	PATH	Manzana	6.4					90
	PATH	Manzana	6.4	1	Técnico Fotogrametrico			1
B. Delimitación de Macro-Áreas								
Sítios		Manzana	6.4					1
b) Investigación Jurídico Social	PATH	Persona/día	2.5	1	Trabajadores Sociales			10
		Persona/día	2.5	1	Abogado			10
		Material	1					
		Vehículo	2.5					
c) Levantamiento de Perímetro	PATH	Persona/día	1	1	Técnico GPS			1
		Equipo/GPS	1					

		Papelería	1				
		Vehículos	1				
Subtotal						557.60	
C.I Investigación							
a) Promoción de Campo-Megaphone	PATH	Persona/día	4	2	Promotor		4
		Vehículos	4	1			
b) Preparación del Material de Campo	PATH	Persona/día	1	1	Técnico GIS		1
		Mapas	15				
c) Levantamiento de Campo	PATH	Persona/día	4	1	Supervisor		4
		Persona/día	4	5	Delineadores		4
		Persona/día	4	5	Encuestadores		4
		Vehículos	2				
		Material	4				
d) Vectorización y georeferencia de mapas	PATH	Persona/día	3	1	Técnicos GIS		3
		Material					
e) Transcripción de fichas digitales	PATH	Persona/día	3	1	Transcriptor		3
f) Control de calidad sobre la marcha	PATH	Persona/día	3	2	Contralores de calidad		3
		Instrumento-Material	1				
		Vehículo	1				
Subtotal						2,379.55	
C. II Validación							
a) Vista Pública Administrativa	PATH	Persona/día	30	2	Encuestadores		30
		Persona/día	30	1	Supervisor		
		Persona/día	30	2	Delineadores		
		Persona/día	10	1	Abogado		
		Publicación en La Gaceta	1				

		y un periódico					
		Material					
		Vehículos	1				
Dictamen legal para individualización	PATH	Persona/día	4.5	1	Abogado		5
		Material	4.5				
Subtotal						6,908.97	
D. Legalización y Titulación Y Registro							
a) Audiencia de Conciliación	IP	Persona/día	1	1	Director		1
	IP	Persona/día	1	1	Secretario		
	IP	Persona/día	1	1	Secretaria		
	IP	Publicación	1				
a.1) Titulación Privada		Persona/día	5	1	Abogado		5
(Voluntario)	Propietario / Beneficiario	Persona/día	750	250	Beneficiario		30
Subtotal						4233.88	
a.2) Declaración de Expropiación	IP	Persona/día	0.5	1	Secretario		1
a.2.i) Dictamen legal para Colonia	IP	Persona/día	0.5	1	Director		1
a.2.ii) Decreto de Expropiación	Consejo de Ministros	Persona/día	1	10	Ministros		7
		Publicación	1				1
b) Definición de Justiprecio	Beneficiarios /Contaduría / Propietarios	Persona/día	3	3	Perito		15
c) Establecimiento de Fideicomiso	PATH	Persona/día	5	1	Asistente		15
	Banco	Persona/día	5	1	Oficial de Fideicomiso		
	Banco	Persona/día	5	1	Abogado		
	PATH	Persona/día	5	1	Negociador de Fideicomiso		

d) Individualización de Predios	PATH	Persona/día	5	2	Delineadores			
	PATH	Persona/día	5	2	Encuestador			
	PATH	Persona/día	5	1	Transcriptor			5
	PATH	Persona/día	5	1	Técnico GIS			
	PATH	Persona/día	10	2	Abogado			
e) Titulación	IP	Persona/día	5	1	Registrador			5
f) Entrega de títulos	Beneficiario	Persona/día	1					20

Subtotal								13,524.94	
Gastos Administrativos y Operativos del IP, PATH y Contaduría General de la República								11,600.00	
TOTAL								34,971.06	224
								139.88	US\$ /predio
								5,455.49	US\$ / manzana
						1.434257		7,824.57	US\$ / hectárea
						18.8952		2,643.14	L /predio

Ortofotografía: los meses para la toma de la fotografía aérea es en el periodo de enero a marzo.

Sitio: Los sitios se levantan antes del levantamiento de campo por la Unidad de Límites del PATH, se establece un costo de 0.52 por manzana incluyendo los costos del técnico

vehículos: se asume que se alquila un vehículo en 50% de los casos: Costo total por día son US\$ 50 alquiler y US\$ 7 (2 galones de combustible)

1 Hectárea (HA): 1.434257 Manzanas (MZ)

Sitio: incluye: US\$ sueldo, 1650 renta de vehículo, US\$ 750 combustible, 270 Viáticos, US\$ 50 pago de guía= US\$ 3720; Luego 5000 HA * 1.434257

1 US\$ = L 18.8952

Viáticos: se pagan según el lugar donde se viaja y puesto de trabajo. Varía entre US\$ 100 y US\$ 37. En el cálculo se asumió un promedio.

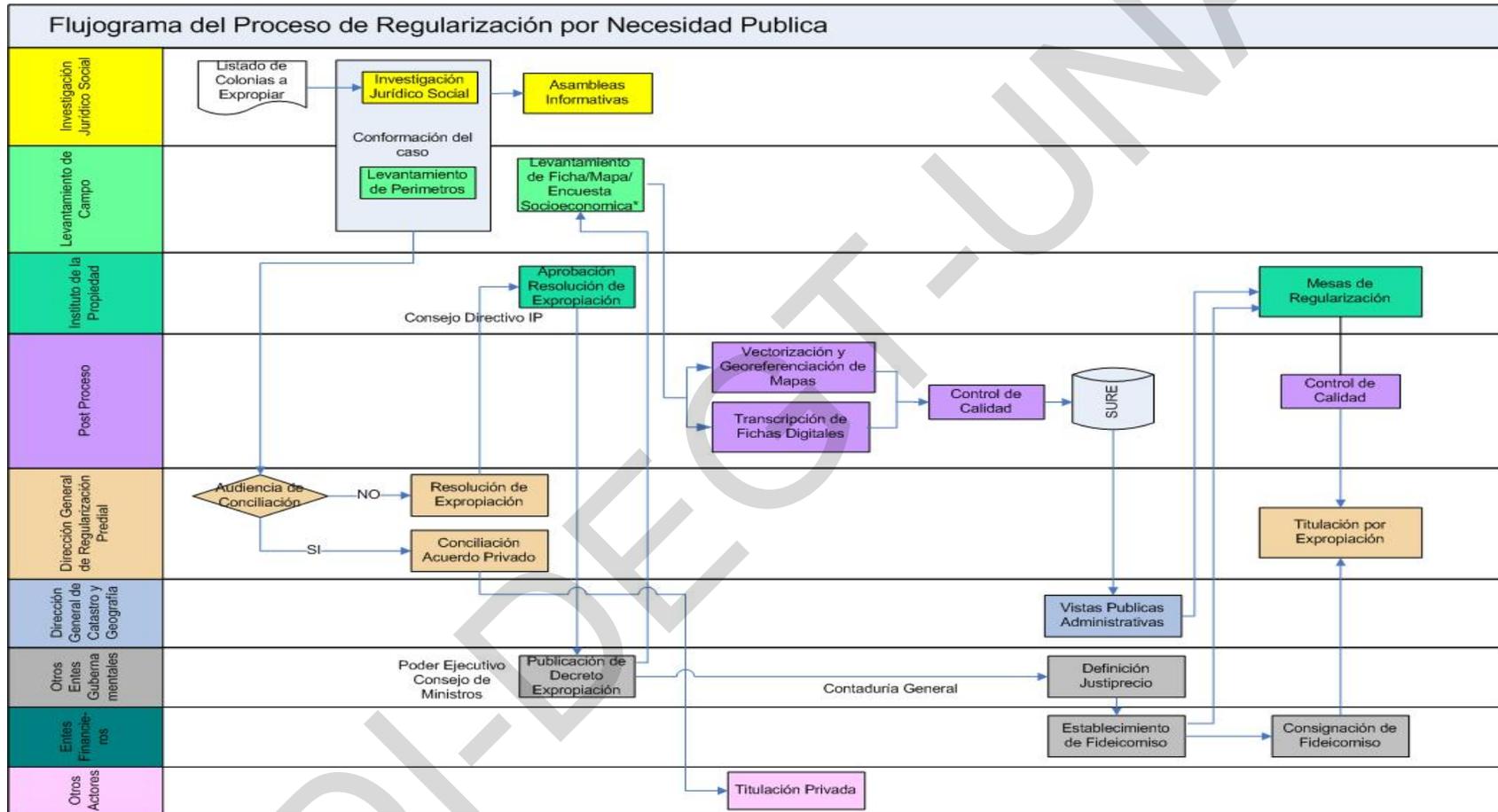
No se calculo viáticos porque el trabajo principal de PATH ha sido en Comayagua y Francisco Morazán

En algunos casos se pagaron viáticos en reuniones con comunidades, capacitación, supervisión.

ANEXO V Matriz para la Construcción del Instrumento de Medición

MATRIZ PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL INSTRUMENTO DE MEDICIÓN					
HIPÓTESIS	VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	INSTRUMENTO
La Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública en el Municipio del Distrito Central ha representado más efectos sociales y económicos positivos que negativos.	Efectos Sociales	Efecto social experimentado en una sociedad debido a una actividad realizada.	Es la disminución de conflictos y mejoramiento en la calidad de vida de los beneficiarios debido a la Regularización Predial	Reducción de la Pobreza	Análisis de Estadísticas
				Mejoramiento en la Calidad de Vida	Análisis de Estadísticas
				Titulación Mancomunada	Ley de Propiedad
				Identificación de Problemas en la Comunidad	Reuniones Comunitarias y Entrevistas Personales
	Efectos Económicos	Efecto económico experimentado en una sociedad o empresa debido a una inversión económica.	Es el impacto generado por la inversión realizada por el Gobierno en la Regularización de Inmuebles, este impacto se deberá medir con la relación costo/beneficio.	Costo del Predio Regularizado	Desarrollo de Plantilla
				Mercado Formal de Tierras	Análisis de Estudios
				Ingreso por Concepto de Bienes Inmuebles	Entrevista con Empleados Públicos y Privados, Análisis del Plan de Arbitrios 2007
				Inversión Pública	Desarrollo de Plantilla y Análisis del SURE
				Contratos de Fideicomiso	Análisis de Contratos de Fideicomiso y Ley de Propiedad
HIPÓTESIS OPERACIONALES	VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	INSTRUMENTO
Entre los efectos sociales que ha provocado la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central el mejoramiento en la calidad de vida de los beneficiarios es la más relevante.	Calidad de Vida	Según la OMS, la calidad de vida es: "la percepción que un individuo tiene de su lugar en la existencia, en el contexto de la cultura y del sistema de valores en los que vive y en relación con sus objetivos, sus expectativas, sus normas, sus inquietudes.	Es el mejoramiento de las condiciones de vida que tendrán los beneficiarios con su Título de Propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.	Incremento del Ingreso Per cápita	Análisis de Estadísticas
				Aumento de las Piezas para Dormir	Análisis de Estadísticas
				Acceso a Servicios Públicos	Análisis de Estadísticas
Entre los efectos económicos que ha provocado la Regularización de Predios en el Municipio del Distrito Central la plusvalía de los inmuebles se ha incrementado en promedio en estos sectores en un 20%.	Plusvalía	Es la apreciación de un bien mueble o inmueble debido a factores positivos que se relacionan con este.	Es el incremento catastral del bien inmuebles debido a la Regularización Predial.	Aumento del Valor Catastral	Reuniones comunitarias y opiniones de expertos en avalúos

ANEXO VI Flujograma del Proceso de Regularización de Inmuebles por Necesidad Pública



*El Levantamiento de Ficha/Mapa/Encuesta Socioeconómica puede iniciarse, conforme a criterio del equipo técnico, una vez obtenida la información para la conformación del caso que determine la aplicación de este mecanismo de Regularización.

ANEXO VII RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

ENCUESTA PARA PERSONAS SIN TITULO DE PROPIEDAD

Cuantos años tiene de poseer su predio	% de la Población
menos de 1 año	5.41
entre 1 y 5 años	10.81
entre 5 y 10 años	24.32
entre 10 y 20 años	27.03
mas de 20 años	32.43

Tiene usted familia	% de la Población
si	97.30
no	2.70

Cuantos miembros conforman su familia	% de la Población
2	0.00
3	11.11
4	16.67
5	36.11
6	19.44
7	5.56
8	0.00
9	2.78
10	2.78
11	0.00
12	2.78
no contesto	2.78

Actualmente trabaja	% de la Población
si	63.89
no	36.11

Que tipo de trabajo tiene usted	% de la Población
permanente	39.13
temporal	17.39
informal	43.48
otro	0.00

Cual es su ingreso personal o familiar al mes	% de la Población
menos de L 5,000	72.97
entre L 5,000 y L 10,000	24.32
entre L 10,000 y L 15,000	2.70
mas de L 15,000	0.00

De que forma usted obtendrá su Título de Propiedad	% de la Población
por canje	35.29
pago de contado	26.47
pago a crédito (meses)	0.00
3	2.94
6	0.00
12	11.76
18	2.94
24	5.88
36	5.88
48	8.82
60	0.00

Cuanto debe pagar para obtener su Título de Propiedad	% de la Población
nada	10.00
menos de L 5,000	23.33
entre L 5,000 y L 10,000	36.67
mas de L 10,000	30.00

Que piensa hacer usted cuando obtenga su Título de Propiedad	% de la Población
tramitar un préstamo para construir	29.73
tramitar un préstamo para ampliación y/o remodelación	21.62
tramitar préstamo para abrir un negocio	0.00
tramitar préstamo para ampliar su negocio	0.00
no sabe	45.95
otro	0.00
galera para pequeño taller de mecánica	2.70

Estaba usted de acuerdo con el Proceso de RPNP	% de la Población
si	100
no	0

Como le atendieron en la Mesa de Regularización	% de la Población
excelente	48.65
muy bien	48.65
bien	2.70
mal	0.00
muy mal	0.00

El % de la Población, se refiere a la población meta estudiada, y en su mayoría la encuesta fue aplicada al jefe de familia.

ENCUESTA PARA PERSONAS CON TITULO DE PROPIEDAD

Cuantos años vivió en un predio irregular	% de la Población
menos de 1 año	0.00
entre 1 y 5 años	5.00
entre 5 y 10 años	42.50
entre 10 y 20 años	7.50
mas de 20 años	45.00

Tiene usted familia	% de la Población
si	100
no	0

Cuantos miembros conforman su familia	% de la Población
2	10.00
3	12.50
4	12.50
5	25.00
6	20.00
7	12.50
8	2.50
9	0.00
10	2.50
11	0.00
12	0.00
13	0.00
14	0.00
15	0.00
16	0.00
17	0.00
18	0.00
no contesto	0.00

Actualmente trabaja	% de la Población
si	65.00
no	35.00

Que tipo de trabajo tiene usted	% de la Población
permanente	65.38
temporal	19.23
informal	15.38
otro	0.00

Cual es su ingreso personal o familiar al mes	% de la Población
menos de L 5,000	57.50
entre L 5,000 y L 10,000	30.00
entre L 10,000 y L 15,000	7.50
mas de L 15,000	5.00

De que forma obtuvo su Titulo de Propiedad	% de la Población
por canje	0.00
pago de contado	100.00
pago a crédito (meses)	0.00
3	0.00
6	0.00
12	0.00
18	0.00
24	0.00
36	0.00
48	0.00
60	0.00

Cuanto debió pagar para obtener su Titulo de Propiedad	% de la Población
nada	0.00
menos de L 5,000	12.50
entre L 5,000 y L 10,000	35.00
mas de L 10,000	52.50

Que acciones ha realizado con su Titulo de Propiedad	% de la Población
tramitar un préstamo para construir	5.00
tramitar un préstamo para ampliación y/o remodelación	0.00
tramitar préstamo para abrir un negocio	0.00
tramitar préstamo para ampliar su negocio	0.00
ninguna	92.50
otro	0.00
no contesto	2.50

Estaba usted de acuerdo con el Proceso de RPNP	% de la Población
si	95.00
no	0.00
no esta de acuerdo con la forma de pago	5.00

El % de la Población, se refiere a la población meta estudiada, y en su mayoría la encuesta fue aplicada al jefe de familia.

ANEXO VIII CONTRATOS DE FIDEICOMISOS**CONTRATO DE FIDEICOMISO
DE ADMINISTRACION**

Conste por este documento que nosotros: **NELSON ENRIQUE SIERRA AVILA**, mayor de edad, hondureño, casado, con Tarjeta de Identidad número cero ochocientos dieciséis guión mil novecientos setenta y cinco guión cero cero trescientos, sesenta y seis (0816-1975-00366) y de este domicilio, actuando en mi condición de Presidente del Patronato Pro-Mejoramiento de la Colonia Flor No.1 de este Distrito Central, debidamente facultado por la Junta Directiva de dicho Patronato para ejecutar actos como el presente, según consta en certificación de punto de acta de fecha veinte y dos (22) de agosto del año dos mil cinco (2005); quien en lo sucesivo y para todos efectos del presente contrato se nombra como "EL FIDEICOMITENTE" por una parte y por la otra parte el señor **JAVIER EDUARDO ATALA FARAJ**, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, hondureño, con Tarjeta de Identidad número cero ochocientos uno guión mil novecientos sesenta y ocho guión cero cero trescientos (0801-1968-00300) y de este domicilio actuando en su condición de Delegado Fiduciario de **BANCO FINANCIERA COMERCIAL HONDUREÑA, S.A. (BANCO FICOHSA)**, sociedad legalmente constituida mediante Instrumento Público número cuarenta y dos (42), autorizado por el Notario Raimundo Orellana Pineda, el día catorce de junio de mil novecientos noventa y cuatro, cuya primera copia se inscribió con el número diez (10), del tomo trescientos once (311) del Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil del Departamento Francisco Morazán; acreditando su calidad con el Testimonio de Protocolización por Exhibición de la transcripción del punto de acta número veintiuno (21), de la sesión de Junta Directiva celebrada el día viernes veintiséis de enero de mil novecientos noventa y seis, donde consta su nombramiento, autorizada el doce de abril de mil novecientos noventa y seis por el Notario Juan Carlos Pérez Cadalso A., testimonio inscrito bajo asiento número siete (07) del Tomo trescientos cincuenta y tres (353); y de conformidad a lo prescrito por el artículo mil cincuenta y cuatro (1054) del Código de Comercio vigente, con el testimonio de la Escritura Pública de Poder número cincuenta y tres (53) autorizada el día trece de julio de mil novecientos noventa y cuatro por el Notario Raimundo Orellana Pineda e inscrito con el número ochenta y dos (82) del Tomo trescientos trece (313); ambas inscripciones practicadas en el Libro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil

precitado, quien en lo sucesivo, y para todos efectos de presente contrato será nombrado como "EL FIDUCIARIO"; hemos convenido celebrar, como en efecto celebramos el presente Contrato de Fideicomiso de Administración, que se regirá por las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA.- ANTECEDENTES:** El Señor **NELSON ENRIQUE SIERRA AVILA** en representación del FIDEICOMITENTE Declara: que en virtud del Decreto Ejecutivo Número PCM guión cero veintiuno guión dos mil cinco (PCM-021-2005) de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil cinco (2005) emitido por el Presidente de la República en Consejo de Ministros y en aplicación del artículo 79 de la Ley de Propiedad vigente, se declaró la regularización por causa de utilidad pública de la Colonia Flor No.1 ubicada en terreno con un área de doscientos dos mil seiscientos treinta y ocho punto sesenta y dos metros cuadrados (202,638.62 m2); ubicada en Comayagua M.D.C.; el cual colinda: al Norte: Urbanización Hasbun; al Sur: Asentamientos Humanos 3 de Mayo y Zapote Norte; Al Este: Colonia Campo Cielo; al Oeste: Colonia Villa Unión y Quebrada del Sapo; dicho predio consta de ochocientos treinta y uno (831) lotes debidamente parcelados e identificados con su clave catastral, cuya descripción individual con medidas y colindancias se compromete EL FIDEICOMITENTE a entregar al FIDUCIARIO con la designación de su poseedor actual. Sigue manifestando EL FIDEICOMITENTE que como producto del Decreto de Expropiación arriba enunciado nace la obligación del patronato de pagar al Estado de Honduras, a través del Instituto de la Propiedad la cantidad de DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS DE LEMPIRA (L2,316,159.43), para lo cual los pobladores de la Colonia Flor No.1, han suscrito con dicho patronato compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca por distintas cantidades, cuyo monto total asciende a DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE LEMPIRAS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS DE LEMPIRA (L2,316,159.43).- Continúa manifestando EL FIDEICOMITENTE que mediante este contrato transfiere a EL FIDUCIARIO, la titularidad dominical de los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca suscritos por los pobladores de la Colonia Flor No.1 a favor del Patronato Pro-Mejoramiento de la Colonia Flor No.1, los cuales han sido debidamente endosados a favor del FIDUCIARIO y se le entregarán con la firma de este Fideicomiso, para que afecte esta cesión al cumplimiento fiel y estricto de la finalidad que persigue el presente Fideicomiso, y por ende, disponga de dichos títulos valores conforme a las normas

establecidas por este contrato, quedando, en consecuencia, los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca ya relacionados y la totalidad de los recursos numerarios que puedan generar estos, constituidos en patrimonio fideicometido para que sean administrados e invertidos conforme a las normas establecidas en el presente instrumento.- **SEGUNDO.- FINALIDAD DEL FIDEICOMISO:** Continúa manifestando EL FIDEICOMITENTE que la transferencia de los títulos valores, tendrá como finalidad la administración de toda la cartera de crédito cedida en Fideicomiso, conformada por los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca suscritos, misma que deberá ser cobrada por EL FIDUCIARIO a los pobladores de la Colonia Flor No.1. Cantidad recaudada mediante la cual EL FIDEICOMITENTE garantizará el pago de la indemnización que resulte producto del decreto que dió lugar a la expropiación de la Colonia Flor No.1, pago que se efectuará por EL FIDUCIARIO siguiendo las instrucciones del Comité Técnico que se conforme en el presente Fideicomiso, así como las normas establecidas en el Artículos 82, 82-A, 83, 83-A de la Ley de Propiedad Vigente. Asimismo, tiene como finalidad la constitución de una cuenta con fondos en efectivo provenientes del pago de las obligaciones suscritas mediante los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca endosados al FIDUCIARIO y la acreditación de estos valores a favor del FIDEICOMISARIO hasta por el valor del justiprecio determinado. Asimismo en la medida que los pobladores dentro de los plazos y de acuerdo a los términos fijados en cada compromiso de pago y traspasos de dominio con hipoteca cancelen su obligación, EL FIDUCIARIO, comunicará este extremo al Instituto de la Propiedad, quien extenderá a favor de cada poblador que haya cancelado su obligación de pago, un título de propiedad que lo acredite como propietario del predio del cual se encuentra en Posesión; asimismo EL FIDUCIARIO notificará al FIDEICOMITENTE el incumplimiento del pago por parte de cualquiera de los pobladores, que dará lugar al desalojo de los que incumplan, mismo que será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE en conjunto con el Instituto de la Propiedad mediante la autoridad competente. a) **DESIGNACION DEL FIDEICOMISARIO:** Para todos los efectos de este contrato y los beneficios derivados de su ejecución, será considerado Fideicomisario, la persona natural o jurídica a quien los Tribunales o Juzgados competentes mediante Sentencia firme, declaren como derechohabiente o resulte como producto de arreglo extrajudicial sobre el derecho al justiprecio o aquel que acredite fehacientemente su dominio producto del inmueble correspondiente a la Colonia Flor No.1 expropiado mediante

Decreto Ejecutivo Numero PCM-021-2005 de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil cinco (2005); **b) OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** EL FIDEICOMITENTE se compromete con EL FIDUCIARIO a lo siguiente: 1. Entregar al FIDUCIARIO los compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca, suscritos con los pobladores de la Colonia Flor No.1 para el pago del valor de justiprecio, determinados compromisos de pago y traspasos de dominio con hipoteca deberán ser entregados debidamente endosados a favor del FIDUCIARIO.- 2. Luego que EL FIDUCIARIO haya ejercido las primeras actividades de cobro, ejercer las actividades de gestores de cobro, frente a los pobladores de la Colonia Flor No.1.- 3. Pagar al FIDUCIARIO la comisión pactada así como los gastos que se generen con ocasión de la ejecución de este contrato.- 4. Integrar el Comité Técnico.- 5. Presentar al Comité Técnico los proyectos en que se podrían invertir los recursos que EL FIDUCIARIO, con el producto del Fideicomiso retornaría a las comunidades para ejecución de obras sociales dentro de la Colonia Flor No.1.- 6. Garantizar el pago de la indemnización que resulte producto del decreto que dió lugar a la expropiación de la Colonia Flor No.1; **c) OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:** EL FIDUCIARIO se compromete específicamente, sin perjuicio de las demás obligaciones consignadas en el presente contrato, a lo siguiente: 1. Recibir los pagos y Administrar los fondos en numerario producto de pagos parciales o totales que efectúen los pobladores de la Colonia Flor No.1, de acuerdo a las instrucciones que reciba del Comité Técnico.- 2. Pagar en nombre del FIDEICOMITENTE y con el producto de las cantidades recibidas de los pobladores de la Colonia Flor No.1, el pago de las indemnizaciones producto de la expropiación de dicha colonia, según decreto PCM-021-2005 de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil cinco (2005); pago que será efectuado siguiendo las instrucciones del Comité Técnico que se conforme en el presente Fideicomiso, así como las normas establecidas en el Artículos 82, 82-A, 83, 83-A de la Ley de Propiedad Vigente.- 3. Suministrar en forma mensual al FIDEICOMITENTE, dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente, los estados financieros del Fideicomiso.- 4. Invertir los fondos del Fideicomiso en la forma mas adecuada y que represente la mayor seguridad para la finalidad para la que han sido dedicados.- 5. Acreditar en una cuenta especial del Fideicomiso los rendimientos obtenidos por los fondos invertidos, los que a su vez deberán ser reinvertidos al encontrarse ociosos.- 6. Identificar contablemente los ingresos generados por el cobro de la tasa de interés con que haya sido pactado cada uno de los compromisos

de pago y traspasos de dominio con hipoteca.- 7. Al momento de haber recuperado el valor total que corresponde al justiprecio determinado para el pago del inmueble donde se encuentra ubicada la Colonia Flor No.1, así como los intereses pactados en los títulos valores, EL FIDUCIARIO procederá a trasladar a la Junta Directiva del Patronato Pro-Mejoramiento de la Colonia Flor No.1, los siguientes conceptos: a) Un monto global equivalente a TRECE PUNTOS PORCENTUALES generado por el cobro de la tasa de interés anual del DIECIOCHO PORCIENTO recaudada de cada beneficiario. b) Adicionalmente, EL FIDUCIARIO trasladará un monto equivalente al 50% de los rendimientos generados por la gestión de tesorería que realice con los recursos disponibles en el fondo fideicometido. Dichos recursos serán trasladados a la comunidad con el fin de que los mismos sean utilizados en obras de beneficio social para la misma comunidad; quedando entendido que las obras a ser ejecutadas deberán estar previamente autorizadas por el Comité Técnico designado para dictar las pautas en la administración del Fideicomiso, y deberán contar con al menos con un estudio de proyectos a nivel de perfil.- 8) Notificar al Instituto de la Propiedad la cancelación total y parcial de las obligaciones a cargo de los pobladores de la Colonia Flor No.1 para que éste Instituto a su vez emita y entregue a favor de dichos pobladores los correspondientes Títulos de Propiedad; asimismo notificar al FIDEICOMITENTE el incumplimiento del pago por parte de cualquiera de los pobladores, que dará lugar al desalojo de este o estos que incumplan, mismo que será llevado a cabo por EL FIDEICOMITENTE en conjunto con el Instituto de la Propiedad mediante la autoridad competente; **d) SEPARACIÓN CONTABLE:** EL FIDUCIARIO deberá mantener el registro de los bienes fideicomitados separados de sus propios activos, así como de los que correspondan a otros Fideicomisos; **e)** El FIDUCIARIO, queda sujeto a la supervisión especial del Fideicomiso por parte de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros u otra autoridad competente, sin perjuicio de cualquier otra auditoria que será por cuenta del FIDEICOMITENTE; **f) DERECHOS DEL FIDUCIARIO:** Son derechos del FIDUCIARIO: a) Ejercer todos los actos que sean inherentes a su condición de titular dominical de los títulos valores fideicometidos, así como las acciones legales correlativas, sin mas limitaciones que las que establecen la ley y el presente contrato; b) Percibir la comisión fiduciaria pactada; c) Renunciar al cargo de Fiduciario en cualquier momento que lo considere oportuno, dando un preaviso por escrito de noventa (90) días al Fideicomitente; d) Contratar con cargo a los productos del Fideicomiso, los servicios de

intermediación, consultoría o asesoría que estime convenientes para el mejor desempeño de su cargo, y e) Los demás establecidos en la ley o que resulten de la naturaleza especial de este Fideicomiso; **g) PLAZO DEL FIDEICOMISO:** La duración de este contrato es de quince (15) años contados a partir de la fecha de suscripción del mismo; sin embargo, EL FIDEICOMITENTE podrá revocarlo en cualquier momento, cuando lo considere conveniente, mediante notificación por escrito al FIDUCIARIO, dada con noventa (90) días de anticipación a la fecha de terminación prevista. EL FIDUCIARIO a su vez podrá dar por terminado el presente contrato, cuando demuestre que su administración le causa perjuicios. No obstante las causales de extinción del Fideicomiso, que prescribe el artículo mil sesenta y uno (1061) de nuestro Código de Comercio vigente, EL FIDUCIARIO queda facultado para rescindir este contrato sin responsabilidad de su parte: 1) si EL FIDEICOMITENTE realizare o provocare actos que menoscaben la imagen de la Institución FIDUCIARIA o la imagen e integridad de sus Funcionarios o Empleados. 2) Por razones inherentes al FIDUCIARIO, que le imposibiliten la administración y/o inversión del Fideicomiso, sin tener que comunicar la causa. 3) Por cambios en la Legislación Hondureña que pongan en precario la finalidad del Fideicomiso, y consecuentemente, su Administración. 4) Si se decreta en sentencia firme, en relación al inmueble que ocupa la Colonia Flor No.1, la nulidad de la expropiación. 5) Por renuncia del FIDUCIARIO; **h) FINALIZACIÓN DEL TERMINO DEL CONTRATO:** Llegado el plazo de terminación del presente contrato EL FIDUCIARIO informará al FIDEICOMITENTE sobre las cantidades recuperadas y sobre la inversión de las mismas, debiendo EL FIDEICOMITENTE extender el correspondiente finiquito a favor del FIDUCIARIO; **i) COMITE TECNICO:** Se constituye un comité técnico que tendrá como propósito principal articular la estrategia general del Fideicomiso, de manera que procure el logro de los objetivos de constitución del Contrato de Fideicomiso de Administración. Este Comité deberá conformarse dentro de los treinta (30) días que sigan a la firma de este contrato y estará integrado por cuatro miembros de la siguiente manera: Un representante del Instituto de la Propiedad (Con voz y voto); Un Representante del Patronato de la Colonia Flor No.1 (Con voz y voto); Un representante de la Secretaría de Gobernación y Justicia (Con voz y voto); Un representante del FIDUCIARIO (Con voz pero sin voto), quienes quedarán en posesión de sus cargos al momento de su nombramiento. Estos tomarán sus decisiones por mayoría simple. El Comité Técnico tendrá las atribuciones siguientes: a) Definir la política y estrategia

ejecución del Fideicomiso y velar por la buena operatividad del Fideicomiso y hacer recomendaciones con respecto al mismo al FIDUCIARIO. b) Mantener un estricto seguimiento del desempeño de las funciones y obligaciones de BANCO FICOHSA FIDUCIARIO relativas al presente contrato, durante la vigencia del presente Fideicomiso. c) Revisar y aprobar los informes que se presenten de parte del FIDUCIARIO. d) Aprobar las iniciativas de proyectos que se presenten para ser financiadas con los recursos generados con la porción de la tasa de interés pagada por los beneficiarios de los lotes legalizados trece por ciento (13%) anual. Dichos proyectos podrán ser ejecutados hasta que la totalidad de los fondos a ser recuperados hayan sido cancelados por los Pobladores de los lotes de la Colonia Flor No.1. e) El Comité Técnico por medio de uno de sus miembros deberá notificar al FIDUCIARIO, sus decisiones con suficiente antelación. En todo caso EL FIDUCIARIO no será responsable por actos ejecutados siguiendo instrucciones que se le hubieren comunicado.

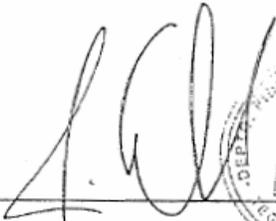
TERCERO.- DEL EJERCICIO ECONOMICO: Del Fideicomiso durará un año, comenzando el primero de enero o día hábil siguiente, salvo el primer ejercicio que comenzará a correr a partir de la fecha en que se suscriba el presente contrato.

CUARTA.- TERMINACION DEL CONTRATO: por las causas indicadas en el artículo un mil sesenta y uno (1061) del Código de Comercio vigente, sin perjuicio de las enumeradas en el presente contrato, al concluir el Fideicomiso, por vencimiento del plazo aquí previsto, por resolución, revocación, o por cualquier otra causa, EL FIDUCIARIO hará la rendición de cuentas y se liquidará el Fideicomiso, obteniendo EL FIDECOMISARIO, el importe recaudado por pagos hechos por los beneficiarios y por pagos hechos a su favor de fondos recaudados por los otros supuestos propietarios, que sumados equivaldrán al justiprecio del inmueble expropiado, previa rebaja de la comisión en favor del FIDUCIARIO, quien obtendrá del FIDEICOMITENTE el correspondiente finiquito de solvencia.

QUINTA.- COMISION: En consideración la administración de la cartera generará para EL FIDUCIARIO, erogaciones por gastos de administración, EL FIDUCIARIO por la prestación del servicio de manejo y administración de la cartera cobrará las siguientes comisiones: a) Una comisión equivalente a TRES PUNTO OCHENTA LEMPIRAS por cada metro cuadrado ($L3.80 \times m^2$), que conformen la totalidad de cada lote que forme parte del área total expropiada, valor que será cobrado por EL FIDUCIARIO en las primeras seis cuotas a ser pagadas por cada beneficiario; quedando entendido y convenido entre las partes que dicho monto será cobrado de igual forma si el cliente cancela el total del predio

en un periodo menor a seis meses. b) Un monto equivalente a CINCO PUNTOS PORCENTUALES cobrados mensualmente sobre la tasa de interés anual pactada para cada predio. c) Adicionalmente, EL FIDUCIARIO percibirá un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los rendimientos generados por la gestión de tesorería que realice con los recursos disponibles en el fondo fideicometido. Sin embargo, de acuerdo a lo preceptuado en las disposiciones generales aplicables a todos los contratos mercantiles en el artículo setecientos cincuenta y siete (757) del Código de Comercio, si la ejecución de las obligaciones resultare onerosa para EL FIDUCIARIO, podrá éste solicitar la resolución del contrato o convenir con EL FIDEICOMITENTE una negociación bajo condiciones de conformidad al mercado financiero nacional. **SEXTA.- COMUNICACIONES Y CONTROVERSIAS:** Para efectos de comunicaciones EL FIDEICOMITENTE señala la siguiente dirección: Colonia Flor No.1, Segunda Calle, Bloque 28, Casa No.16 y EL FIDUCIARIO: Edificio Plaza Victoria, Colonia Las Colinas, Boulevard Francia, Tegucigalpa M.D.C.- Las partes declaran que toda controversia relativa al cumplimiento e interpretación del presente contrato de Fideicomiso de administración se someterá al conocimiento y decisión en derecho de un árbitro designado de común acuerdo por ellas, el procedimiento consistirá en la presentación de una demanda ante dicho arbitro, y diez (10) días después, de una contestación, acompañadas de los documentos que sustente los hechos alegados, con un periodo de prueba común, para proponer y ejecutar, de diez (10) días hábiles. El árbitro nombrado deberá emitir su laudo en un plazo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de vencimiento de dicho periodo probatorio. Las partes renuncian a los recursos que establece la Ley de Conciliación y Arbitraje. Los honorarios del árbitro serán pagados por la parte que resulte vencida en dicho procedimiento. **SEPTIMA.- SANEAMIENTO Y GASTOS:** El FIDEICOMITENTE manifiesta que todos los gastos generados con motivo del presente Fideicomiso, de cualquier naturaleza que sean, registros, honorarios y cancelaciones y los demás necesarios para la buena marcha de la administración fiduciaria, serán cubiertos por EL FIDUCIARIO con cargo al Fideicomiso. **OCTAVA.- LEYES APLICABLES:** En todo lo no previsto en este contrato se está a lo preceptuado en el Código de Comercio vigente, a la Ley de Instituciones del Sistema Financiero, Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, las Resoluciones emitidas por el Banco Central de Honduras, La Ley de Propiedad y demás leyes aplicables. **NOVENA.- ACEPTACION:** "EL FIDUCIARIO" declara que es cierto lo

manifestado por "EL FIDEICOMITENTE", que acepta el Fideicomiso constituido y que recibe los derechos cedidos por "EL FIDEICOMITENTE" que han sido descritos en la Cláusula PRIMERA, con el único propósito de cumplimentar la finalidad de este Contrato; y finalmente, que ejercerá las facultades dominicales a El atribuidas en interés del Fideicomiso y no en interés propio. Para constancia y seguridad de todas las partes, suscribimos este contrato, en Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los quince días de enero de dos mil siete.



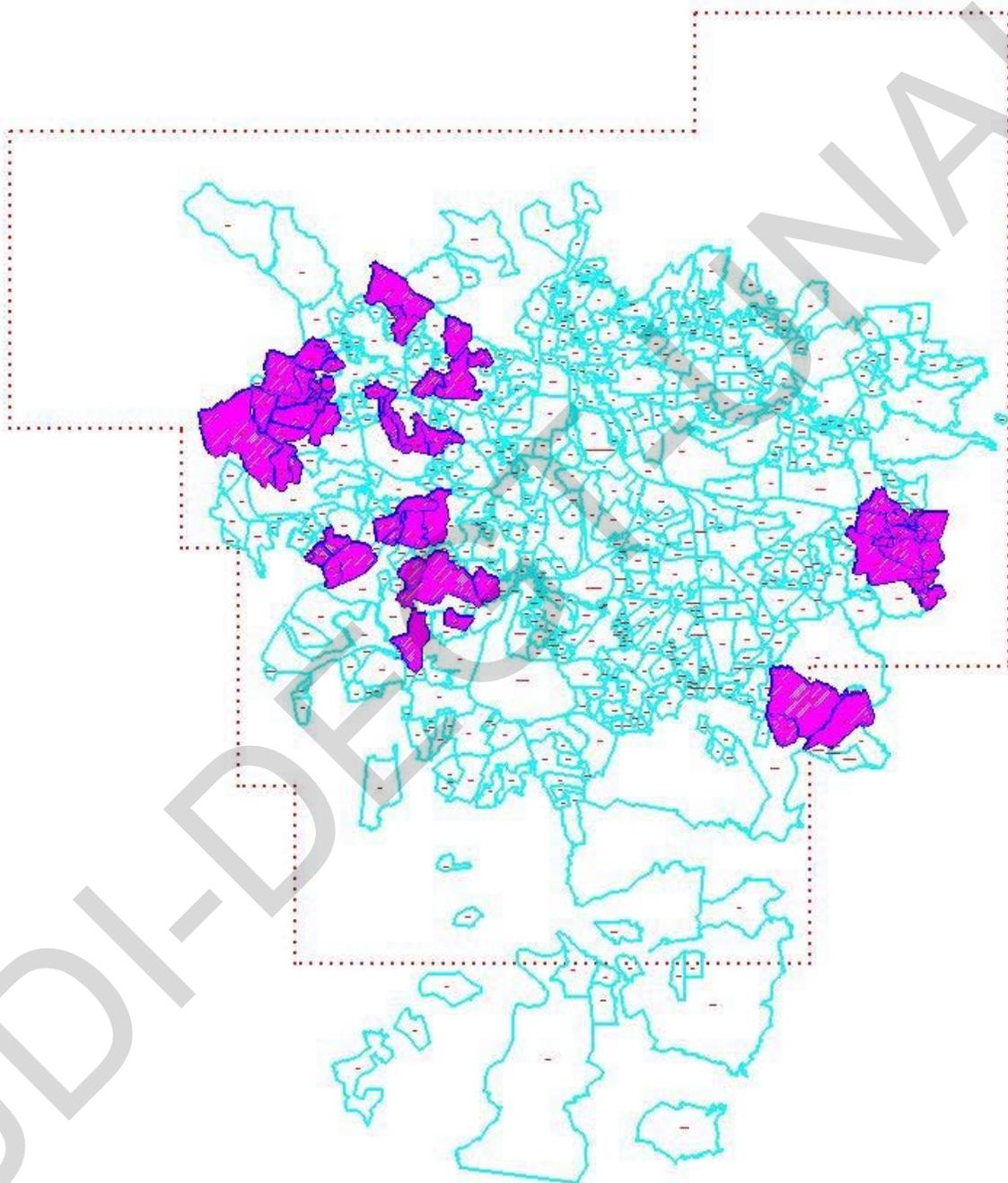
JAVIER E. ATALA
FIDUCIARIO



NELSON E. SIERRA AVILA
FIDEICOMITENTE




ANEXO IX UBICACIÓN DE LAS COLONIAS EXPROPIADAS



ANEXO X MIGRACIÓN INTERNA SEGÚN DEPARTAMENTOS Y OTROS

Cuadro de Migración Interna, según departamento y otros países de nacimiento

Departamento y país de Nacimiento	Departamento Donde Vive Actualmente 1/	
	Total	Francisco Morazán
Total	7,529,403	1,400,985
Atlántida	353,617	8,607
Colon	257,384	4,623
Comayagua	428,220	18,460
Copan	397,359	5,255
Cortes	1,046,237	14,025
Choluteca	563,739	68,090
El Paraíso	443,045	51,852
Francisco Morazán	1,261,702	1,114,719
Gracias a Dios	6,438	1,245
Intibucá	230,135	5,371
Islas de la Bahía	4,286	427
La Paz	202,053	11,819
Lempira	341,681	3,599
Ocotepeque	147,077	3,803
Olancho	524,808	37,223
Santa Barbará	495,987	8,518
Valle	226,964	21,849
Yoro	553,867	11,567
Otros Países	44,805	9,935

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). XXXIV Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Mayo 2007.

ANEXO XI VIVIENDAS CON ACCESO A SANEAMIENTO AÑO 2007 Y 2005

Cuadro de Viviendas con acceso a saneamiento, por sistema que los proporciona según dominio, nivel educativo del jefe, sexo del jefe y quintil de ingreso del hogar
Año 2007

Categorías	Total		Inodoro conectado a alcantarilla		Inodoro conectado a pozo séptico		Inodoro con desagüe a río, laguna o mar		Letrina con descarga a río, laguna o mar		Letrina con cierre hidráulico		Letrina con pozo séptico		Letrina con pozo negro		Otro Tipo		No Tiene	
	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/
Total 2/	1,595,107	100	526,971	33.0	188,858	11.8	7,952	0.5	3,313	0.2	324,053	20.3	154,256	9.7	190,534	11.9	2,428	0.2	196,743	12.3
Dominio																				
Urbano	782,997	49.1	489,672	92.9	79,841	42.3	5,239	65.9	2,127	64.2	65,161	20.1	49,054	31.8	69,226	36.3	1,581	65.1	21,096	10.7
Distrito Central	214,340	13.4	168,541	32.0	3,114	1.6	611	7.7	122	3.7	5,313	1.6	9,038	5.9	23,693	12.4	1,221	50.3	2,687	1.4
San Pedro Sula	133,744	8.4	116,463	22.1	4,278	2.3	798	10.0	970	29.3	2,452	0.8	4,791	3.1	3,080	1.6	57	2.3	856	0.4
Resto Urbano	434,913	27.3	204,669	38.8	72,450	38.4	3,830	48.2	1,035	31.2	57,396	17.7	35,226	22.8	42,453	22.3	302	12.4	17,554	8.9
Rural	812,110	50.9	37,299	7.1	109,016	57.7	2,713	34.1	1,187	35.8	258,892	79.9	105,201	68.2	121,308	63.7	848	34.9	175,646	89.3

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). XXXIV Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Mayo 2007.

1/ Porcentaje por columnas

2/ Porcentaje por filas

Cuadro de Viviendas con acceso a saneamiento, por sistema que los proporciona según dominio, nivel educativo del jefe, sexo del jefe y quintil de ingreso del hogar
Año 2005

Categorías	Total		Inodoro conectado a alcantarilla		Inodoro conectado a pozo séptico		Inodoro con desagüe a río, laguna o mar		Letrina con descarga a río, laguna o mar		Letrina con cierre hidráulico		Letrina con pozo séptico		Letrina con pozo negro		Otro Tipo		No Tiene	
	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/	No	% 1/
Total 2/	1,458,190	100	422,376	29.0	206,654	14.2	9,078	0.6	2,982	0.2	262,363	18.0	114,498	7.9	212,961	14.6	ND	ND	227,277	15.6
Dominio																				
Urbano	720,853	49.4	391,634	92.7	99,405	48.1	6,767	74.5	2,057	69.0	72,366	27.6	36,142	31.6	87,683	41.2	ND	ND	24,799	10.9
Distrito Central	191,589	13.1	143,851	34.1	2,555	1.2	639	7.0	ND	ND	4,630	1.8	7,025	6.1	28,579	13.4	ND	ND	4,311	1.9
San Pedro Sula	126,563	8.7	108,640	25.7	4,717	2.3	786	8.7	314	10.5	5,031	1.9	2,358	2.1	3,931	1.8	ND	ND	786	0.3
Resto Urbano	402,701	27.6	139,143	32.9	92,134	44.6	5,342	58.8	1,743	58.4	62,705	23.9	26,758	23.4	55,174	25.9	ND	ND	19,702	8.7
Rural	737,337	50.6	30,742	7.3	107,249	51.9	2,311	25.5	925	31.0	189,997	72.4	78,356	68.4	125,278	58.8	ND	ND	202,479	89.1

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). XXX Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, Mayo 2005.

1/ Porcentaje por columnas

2/ Porcentaje por filas

ANEXO XII TASAS ANUALES DE INTERÉS NOMINAL

BANCO CENTRAL DE HONDURAS
Subgerencia de Estudios Económicos
Sección Monetaria

PROMEDIO PONDERADO DE LAS TASAS ANUALES DE INTERÉS NOMINAL DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL ^{1/} (En porcentajes)

FECHAS	Tasas Activas Sobre Préstamos	Tasas Pasivas por Instrumento			Promedio ^{3/}
		Ahorro	Plazo	Certificados ^{2/}	
<u>1 9 9 2</u>					
Ene	22.70	9.90	12.30	16.10	12.40
Feb	22.50	9.90	12.40	16.10	12.40
Mar	22.40	9.80	12.40	15.90	12.30
Abr	22.20	9.90	12.60	15.60	12.30
May	21.70	9.80	12.60	15.40	12.20
Jun	21.70	9.70	12.30	15.20	12.00
Jul	22.20	9.40	12.20	15.20	11.70
Ago	21.20	9.30	12.20	14.60	11.60
Sep	20.90	9.20	12.10	14.00	11.30
Oct	21.00	9.20	12.10	13.80	11.30
Nov	21.00	9.30	12.10	13.60	11.30
Dic	20.70	9.20	12.80	13.60	11.10
<u>1 9 9 3</u>					
Ene	20.70	9.20	11.80	13.60	11.10
Feb	20.70	9.10	11.60	13.40	10.90
Mar	20.70	9.40	11.20	13.50	11.00
Abr	20.70	9.10	11.80	13.30	10.90
May	21.10	9.20	11.80	13.30	10.90
Jun	21.00	9.20	11.80	13.30	10.90
Jul	23.20	9.20	11.80	13.50	11.00
Ago	23.20	9.20	11.80	13.50	11.00
Sep	23.20	9.20	11.40	13.90	11.00
Oct	23.40	9.20	11.40	14.00	11.00
Nov	23.40	9.20	11.40	14.00	10.90
Dic	23.40	9.20	11.40	14.00	10.80
<u>1 9 9 4</u>					
Ene	23.33	9.15	11.75	14.77	10.50
Feb	23.02	9.28	11.61	15.33	11.00
Mar	23.30	9.30	11.80	15.00	10.90
Abr	23.40	9.20	11.50	15.00	10.80
May	23.30	9.10	12.00	14.90	10.80
Jun	24.60	9.50	12.00	14.80	10.60
Jul	25.50	9.80	11.70	15.50	10.90
Ago	25.60	9.60	13.40	15.70	10.90
Sep	25.70	9.60	10.90	16.60	11.00
Oct	26.20	9.50	11.00	16.00	10.80

Nov	26.00	9.70	9.80	16.10	10.80
Dic	26.10	9.70	11.10	16.00	10.80
<u>1995</u>					
Ene	26.20	9.80	11.30	16.40	11.00
Feb	26.20	10.10	11.60	16.70	11.30
Mar	26.10	10.20	11.80	16.00	11.30
Abr	26.10	10.10	11.80	16.30	11.30
May	26.30	10.10	11.50	16.60	11.20
Jun	26.60	10.00	11.40	16.30	11.30
Jul	26.90	9.70	11.40	16.10	11.00
Ago	26.90	9.90	11.50	16.60	11.20
Sep	27.50	10.00	12.10	16.30	11.30
Oct	27.90	10.10	13.40	16.80	11.30
Nov	28.30	10.10	13.20	17.20	11.30
Dic	28.40	10.10	12.60	17.10	11.50
<u>1996</u>					
Ene	28.40	10.20	17.40	18.20	11.90
Feb	28.60	10.10	17.00	18.80	11.90
Mar	29.10	10.04	16.51	18.72	11.80
Abr	29.65	10.03	16.24	19.40	11.87
May	30.24	9.84	16.57	20.85	11.95
Jun	30.10	10.02	15.70	20.00	11.89
Jul	30.61	9.89	15.99	19.84	11.80
Ago	30.01	9.83	15.52	21.19	11.80
Sep	30.74	9.93	15.53	21.18	11.88
Oct	30.16	9.73	19.36	19.52	11.81
Nov	29.82	9.87	17.44	19.48	11.81
Dic	29.54	9.86	17.17	19.91	11.65
<u>1997^a</u>					
Ene	29.11	12.23	19.98	23.07	14.41
Feb	30.26	11.97	23.03	24.64	14.56
Mar	31.79	12.26	19.01	24.43	14.65
Abr	32.00	12.58	23.85	25.04	15.31
May	32.83	12.91	23.71	25.25	15.67
Jun	33.18	13.08	21.89	25.03	15.64
Jul	32.69	12.80	22.65	24.58	15.64
Ago	33.57	12.40	21.83	24.04	15.63
Sep	32.64	12.57	20.68	23.17	15.73
Oct	32.30	12.63	19.74	22.59	15.53
Nov	32.39	12.64	19.51	21.70	15.46
Dic	32.12	12.59	19.25	21.71	15.45
<u>1998</u>					
Ene	31.53	12.33	19.58	21.70	15.34
Feb	31.39	12.61	18.88	22.16	15.36
Mar	31.21	12.45	18.75	21.54	15.17
Abr	30.63	12.35	18.48	20.89	14.98
May	29.87	12.15	18.04	21.13	14.97
Jun	30.00	12.11	18.03	20.85	14.96
Jul	30.18	12.16	18.13	20.59	15.08
Ago	29.92	12.23	17.89	20.80	15.22
Sep	30.08	11.80	17.14	20.65	14.99
Oct	30.18	12.15	18.50	20.94	15.53
Nov	31.01	12.18	19.63	21.16	15.59

Dic	30.61	12.47	19.96	21.69	16.00
<u>1 9 9 9</u>					
Ene	30.69	12.54	19.99	21.74	16.13
Feb	31.13	12.93	20.59	21.42	16.50
Mar	30.35	12.29	20.30	21.14	16.06
Abr	31.02	12.52	19.37	20.79	16.09
May	29.96	12.31	19.35	20.56	16.03
Jun	30.23	11.81	19.27	20.08	15.56
Jul	29.49	11.95	19.02	19.70	15.46
Ago	29.81	11.95	18.43	19.35	15.27
Sep	29.90	11.64	19.12	18.89	15.13
Oct	30.03	11.63	19.29	18.68	15.13
Nov	29.75	11.62	19.09	18.71	15.19
Dic	29.46	11.36	19.00	18.56	15.04
<u>2 0 0 0</u>					
Ene	29.16	11.60	18.91	18.46	15.15
Feb	29.05	11.56	17.70	18.27	14.77
Mar	28.75	11.55	17.28	17.92	14.56
Abr	28.54	11.36	16.88	17.73	14.25
May	27.29	11.15	15.97	16.88	13.73
Jun	26.90	11.07	15.42	16.41	13.36
Jul	26.00	10.58	15.23	15.52	12.84
Ago	25.64	10.43	15.05	15.28	12.68
Sep	25.41	10.36	14.87	15.10	12.52
Oct	25.33	10.35	14.74	15.00	12.48
Nov	25.25	10.29	14.65	14.90	12.35
Dic	24.57	10.20	14.51	14.94	12.23
<u>2 0 0 1</u>					
Ene	24.62	10.17	14.55	15.09	12.30
Feb	24.31	10.12	14.51	15.05	12.23
Mar	24.27	10.07	14.54	14.95	12.21
Abr	24.13	10.04	14.60	14.97	12.20
May	23.98	9.99	14.63	15.04	12.20
Jun	23.63	9.90	14.56	14.78	11.95
Jul	23.44	9.94	14.51	14.71	11.96
Ago	23.47	9.94	14.48	14.76	11.94
Sep	23.45	9.82	14.39	14.76	11.87
Oct	23.27	9.82	14.30	14.62	11.82
Nov	23.42	9.83	14.38	14.72	11.86
Dic	23.18	9.83	14.27	14.59	11.76
<u>2 0 0 2</u>					
Ene	23.13	9.13	14.42	14.75	11.44
Feb	23.08	9.03	14.32	14.66	11.36
Mar	23.11	8.97	14.34	14.68	11.35
Abr	23.08	8.60	14.32	14.63	11.13
May	22.89	8.74	14.28	-	11.13
Jun	22.92	8.73	14.17	-	11.03
Jul	22.81	8.07	13.83	-	10.52
Ago	22.63	7.60	13.62	-	10.15
Sep	22.43	7.63	13.29	-	10.02
Oct	22.07	7.59	12.97	-	9.86
Nov	22.09	7.54	12.82	-	9.78
Dic	22.06	7.50	12.56	-	9.57

2003

Ene	21.82	7.27	12.44	-	9.39
Feb	21.40	7.19	12.21	-	9.26
Mar	21.26	7.02	11.85	-	9.02
Abr	21.15	6.95	11.64	-	8.87
May	21.02	6.70	11.49	-	8.66
Jun	20.65	6.65	11.42	-	8.59
Jul	20.62	6.26	11.27	-	8.30
Ago	20.55	6.32	11.21	-	8.31
Sep	20.47	6.25	11.09	-	8.18
Oct	20.43	6.24	11.15	-	8.21
Nov	20.05	6.19	10.84	-	8.06
Dic	20.24	6.12	11.21	-	8.14

2004

Ene	20.24	6.12	11.24	-	8.20
Feb	20.12	6.10	11.29	-	8.23
Mar	20.00	6.10	11.25	-	8.25
Abr	20.17	6.09	11.22	-	8.21
May	19.98	6.12	11.17	-	8.23
Jun	19.94	6.08	11.15	-	8.16
Jul	19.82	5.82	11.05	-	8.00
Ago	19.68	5.98	11.01	-	8.12
Sep	19.72	6.08	11.00	-	8.15
Oct	19.72	6.01	10.85	-	8.05
Nov	19.67	5.99	10.95	-	8.04
Dic	19.45	6.01	10.96	-	8.04

2005

Ene	19.36	6.03	10.98	-	8.11
Feb	19.33	6.03	10.94	-	8.10
Mar	19.06	6.01	10.94	-	8.08
Abr	18.94	6.01	10.96	-	8.09
May	19.05	6.03	10.96	-	8.12
Jun	19.07	5.94	10.95	-	8.05
Jul	18.80	6.01	10.90	-	8.19
Ago	18.49	5.97	10.89	-	8.14
Sep	18.48	6.01	10.84	-	8.15
Oct	18.39	6.03	10.83	-	8.17
Nov	18.64	5.98	10.81	-	8.12
Dic	18.36	5.98	10.77	-	8.05

2006

Ene	18.39	6.07	10.72	-	8.06
Feb	18.42	6.09	10.65	-	8.05
Mar	18.22	6.01	10.54	-	8.01
Abr	18.01	5.54	10.24	-	7.61
May	17.65	5.45	9.80	-	7.35
Jun	17.60	4.92	9.40	-	6.82
Jul	17.25	4.85	9.09	-	6.64
Ago	17.07	4.60	8.73	-	6.31
Sep	16.92	4.58	8.46	-	6.18
Oct	16.72	4.36	8.20	-	5.94
Nov	16.39	4.23	8.11	-	5.80
Dic	16.60	4.28	8.04	-	5.75

<u>2007</u>					
Ene	17.16	4.33	7.96	-	5.75
Feb	17.00	4.35	7.83	-	5.71
Mar	16.94	4.31	7.72	-	5.66
Abr	16.74	4.18	7.64	-	5.54
May	16.70	4.17	7.60	-	5.54
Jun	16.60	4.11	7.56	-	5.48
Jul	16.42	4.06	7.64	-	5.49
Ago p/	16.24	4.07	7.70	-	5.56

Fuente: Comisión Nacional de Bancos y Seguros

a/ A partir de enero de 1997, comprende únicamente la Tasa Ponderada sobre Operaciones Activas y Pasivas en Moneda Nacional; para las cifras anteriores incluye la de Activos y Pasivos en Moneda Nacional y Extranjera.

1/ A partir de diciembre de 1998, incluye Sociedades Financieras.

2/ A partir de mayo de 2002 la Comisión Nacional de Bancos y Seguros consolidó Certificados de Depósitos con Depósitos a Plazo.

3/ Promedio Ponderado de los Depósitos de Ahorro, a Plazo y Certificados de Depósito.

p/ Preliminar.

Actualizado por Edas Lazo 18-10-07, monetaria@bch.hn