

**Análisis comparativo de buenas prácticas dentro de la función pública registral de la gestión de la información para la consulta ciudadana sobre propiedades de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú**

Jorge Iván Díaz Díaz

Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD  
Maestría en gobierno, Políticas Públicas y Desarrollo Territorial

2022

**Análisis comparativo de buenas prácticas dentro de la función pública registral de la gestión de la información para la consulta ciudadana sobre propiedades de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú**

Jorge Iván Díaz Díaz

Trabajo de grado para optar al título de Magíster en gobierno, Políticas Públicas y Desarrollo Territorial

Director:

Bernardo Alfredo Hernández Umaña. Ph.D.

Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD  
Maestría en gobierno, Políticas Públicas y Desarrollo Territorial

2022

**Página de Aceptación**

---

Bernardo Alfredo Hernández Umaña

Director Trabajo de Grado

---

Jurado

---

Jurado

### **Dedicatoria**

A la principal fuente de energía para emprender nuevas apuestas: mi familia, mis hijos Daniela y Juan pablo.

Jorge Iván

### **Agradecimientos**

A la Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD, por los conocimientos brindados y la oportunidad de mejorar mis habilidades y conocimientos en gobierno y políticas públicas.

A los maestros de la UNAD, que siempre brindaron lo mejor de sí

A los asesores por sus aportes certeros en el desarrollo del trabajo de grado.

Jorge Iván

## Resumen

El presente trabajo busca analizar, desde una perspectiva comparada, las prácticas en la gestión de la información de la función pública registral que permiten la consulta ciudadana de registros de propiedad de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú, para auscultar buenas prácticas y posibles alternativas que, sustentadas en herramientas tecnológicas, puedan modernizar el acceso a la información por parte de los ciudadanos.

Se focaliza Colombia porque es dónde el estudiante investigador desarrolla su actividad laboral, y México y Perú como países latinoamericanos que han avanzado significativamente en la implementación de sistemas de gestión de información en relación con la consulta de información sobre registros de propiedad de bienes inmuebles. Para el desarrollo del trabajo se construye un análisis comparativo en términos normativos y en las buenas prácticas en cuanto a sistematización de información y disposición de la misma para su consulta. La investigación se plantea desde el marco de la investigación cualitativa, mediante la estrategia de análisis comparativo, a partir de consulta de portales de las entidades, la aplicación de entrevistas semiestructuradas a funcionarios y especialistas, para identificar buenas prácticas que facilitan la consulta de información para la ciudadanía.

**Palabras clave:** Consulta de propiedad de bienes inmuebles, Superintendencia de Notariado de Registro, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Consulta Índice de Propietarios, Modernización de sistemas de información.

## **Abstrac**

The present work seeks to analyze, from a comparative perspective, the information management practices of the public registry function that allow citizen consultation of real estate property records in Colombia, Mexico and Peru, to examine good practices and possible alternatives. that, supported by technological tools, can modernize access to information by citizens.

Colombia is focused because it is where the student researcher develops his work activity, and Mexico and Peru as Latin American countries that have made significant progress in the implementation of information management systems in relation to the consultation of information on real estate property registries. For the development of the work, a comparative analysis is built in normative terms and in good practices in terms of systematization of information and provision of it for consultation. The research is proposed from the framework of qualitative research, through the strategy of comparative analysis, based on the consultation of portals of the entities, the application of semi-structured interviews to officials and specialists, to identify good practices that facilitate the consultation of information for the citizenship.

**Keywords:** Consultation of property ownership of real estate, Superintendency of Registry Notaries, Public Instruments Registry Office, Consultation of Owners Index, Modernization of information systems.

## Tabla de contenido

Planteamiento del problema	11
Justificación	16
Objetivos	19
Objetivo General	19
Objetivos Específicos	19
Estado del Arte	20
Marco Teórico y Conceptual	22
Tecnología e información en la gestión pública	24
Servicio público registral	31
Sistema Público registral de propiedades	33
Gestión del conocimiento	38
Buenas prácticas	44
Marco Jurídico	46
Metodología	48
Método de análisis	49
Técnicas de recolección de información	51
Población y Muestra	52
Área de Estudio	53
Tipo de Estudio	53
Método de Recolección de Información	53
Diseño	54
Hallazgos	55

Criterios comunes y diferenciales	55
Problemas que han afectado la disposición y el acceso a la información	60
Aspectos comunes y diferenciales en el funcionamiento de las entidades de registro de bienes inmuebles	61
Análisis de la información	65
Gestión del conocimiento en oficinas de registro de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú	65
Uso de TIC en la función pública registral en Colombia, México y Perú	68
Sistemas registrales de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú	70
Conclusiones y recomendaciones	73
Conclusiones	73
Recomendaciones	76
Bibliografía	78
Lista de Apéndices	83

## **Lista de Apéndices**

Apéndice A. Entrevista aplicada a tres funcionarios de la Oficina de Instrumentos Públicos, Medellín Norte	83
Apéndice B. Entrevista aplicada a un abogado conocedor de temas inmobiliarios	85
Apéndice C. Entrevista aplicada a un conocedor en sistemas de información	87
Apéndice D. Análisis comparativo en la gestión de la información, casos ORIP de Medellín y la oficina de Registro de Bienes Muebles de ciudad de México	89
Apéndice E. Resultado de trabajo de campo, consultas en fuentes directas y plataformas	91
Apéndice F. Fotografías	125

## **Planteamiento del Problema**

Formalizar la posesión, propiedad y usufructo de los bienes inmuebles son funciones del Estado, teniendo al mismo tiempo los ciudadanos el derecho de solicitar información pública al respeto; información que debe ser veraz, oportuna y estar disponible para las personas que, para el caso de la era de las Tecnologías de la Información y la Comunicación, TIC, debe estar disponible en plataformas y portales accesibles y amigables para los ciudadanos.

En este orden de ideas el presente trabajo se propone analizar, desde una perspectiva comparada, las prácticas en la gestión de la información de la función pública registral que permiten la consulta de la ciudadanía de registros de propiedad de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú.

La implementación de buenas prácticas en la gestión de la información es una de las tareas que deben emprender los países que hacen parte de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, OCDE, que pretende coordinar entre sus países miembros políticas económicas y sociales. La OCDE plantea como sus objetivos “políticas que favorezcan la prosperidad, la igualdad, las oportunidades y el bienestar para todas las personas” (OCDE, 2022).

Para el caso que ocupa el presente trabajo, la OCDE coordina y propone estándares internacionales a los gobiernos que se han asociado a este organismo multilateral, en el que se comparten experiencias y buenas prácticas en diferentes ámbitos, entre ellos en el relacionado con sistemas de gestión de información. Existen 4 campos en los que hace énfasis la OCDE, para ser implementados por los distintos países:

- Educación: que realiza una evaluación a los estudiantes de sus países miembros que tengan una edad de 15 años, en matemáticas, lectura y ciencias, para analizar sus competencias; evaluación conocida como el Programa para la Evaluación Internacional de Alumnos, PISA.

- Elusión Fiscal: genera y comparte estrategias para que las empresas paguen legalmente sus impuestos.

- Conducta Empresarial: promueve con las empresas la puesta en práctica de políticas sociales, medioambientales y de reconocimiento de derechos.

- Crecimiento Incluyente: promueve la lucha contra la desigualdad en los países miembros.

Los países latinoamericanos que hacen parte de la OCDE son México, Costa Rica, Chile y Colombia. Esta investigación toma a México como referente para el trabajo comparado porque además de estar en esta organización internacional, posee buenas prácticas en lo que respecta a la gestión de la información de la función pública registral sobre el índice de propiedades de bienes inmuebles. Igual experiencia se ha encontrado con Perú, a pesar de no hacer parte de la OCDE.

En lo que respecta a México, este país cuenta con un Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, PNOTDU, como instrumento formal incorporado en la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial, que regula el uso, ocupación y aprovechamiento sostenible del territorio. Como parte de la normatividad mexicana, se cuenta con el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, encargado de la realización del Registro de Bienes Muebles de la Federación, que brinda seguridad jurídica a las propiedades de los ciudadanos; es allí donde se inscriben los registros que dan cuenta de la posesión, adquisición, transferencia, modificación, extinción del dominio, etc., de inmuebles.

Perú por su parte, cuenta con la Ley Orgánica de ordenamiento Territorial y Gestión del Territorio, que pretende “garantizar la ocupación y el uso ordenado, concertado, sostenible y sustentable del territorio, de conformidad con la función social, cultural, económica y ambiental; respetando la diversidad cultural, la autodeterminación, la soberanía alimentaria y la conservación del ambiente” (Ley 2758, 2017).

En Colombia existe la Superintendencia de Notariado y Registro, SNR, que es una entidad descentralizada, adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho, encargada de la inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los notarios y, para el caso que interesa a este trabajo, del registro de bienes inmuebles.

El país dispone de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Colombia (Ley 1554, 2011) promueve el aumento y la capacidad de descentralización, planeación y administración de las entidades territoriales de sus intereses. Para el caso de la regulación de la propiedad de bienes inmuebles se cuenta con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ORIP, encargada de la titularidad de propiedades, adscrita a la Superintendencia de Notariado y Registro, SNR. El registro público de una propiedad se puede consultar el Índice de Propietario.

En la actualidad la SNR cuenta con dos sistemas registrales: el Sistema de Folio y Sistema de Información Registral, SIR. El sistema de folio ha sido por mucho tiempo el método por medio del cual se realiza el registro de los bienes inmuebles en Colombia, y se hacía en principio en físico o libros, modalidad que cambió al uso de la cartulina a partir de 1973 y posteriormente en el año 1995 se cambia a la modalidad de medio magnético. El Sistema de Información Registral, SIR, (que apenas se empieza a adoptar) es un método sistematizado que permite la consulta de índice de propietarios con número de cédula, pero su capacidad no es suficiente cuando es sometido a grandes flujos de información.

El sistema de folio convive actualmente con el SIR, y la razón por la cual se expresa de esta manera, es porque se ha implementado en algunas Oficinas de Registro de menor flujo de información, pero no es operativo en todo el territorio nacional, muy especialmente en territorios donde debe registrarse un alto flujo de información.

Se plantea la necesidad de depurar el sistema de folio a través un proceso de registro de todos los propietarios con número de cédula, pues no todos figuran con cédula, dado que antes del año 2012 en el sistema de folio no se grababa la cédula de los propietarios de inmuebles por no ser un requisito, luego de evaluar la situación, se halló la importancia de identificar propietarios con el número de cedula, y como medida a partir del año 2012 comenzaron a grabarse las cédulas de los propietarios, no obstante, subsiste la dificultad en la búsqueda de índices de propietarios de años anteriores, situación que afecta el tiempo de respuesta a las autoridades competentes que las requieren para iniciar procesos de extinción de dominio, consulta de propiedades de personas requeridas por la justicia, medidas cautelares, entre otros.

Así las cosas, es necesario reafirmar que la plataforma de sistemas no es lo suficientemente ágil y en consecuencia la velocidad del flujo de información no responde a las necesidades de cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ORIP, incidiendo negativamente en el rendimiento dada la cantidad de información que fluye, especialmente en lo referente a consulta, radicación, calificación y digitalización de documentos; por ello la importancia de analizar cómo este proceso se viene realizando en países como México y Perú.

La consulta de índice de propietario en la actualidad debe hacerse en la ORIP del Círculo Registral dónde se encuentra ubicado el inmueble, es decir, que en aquellos casos en los que una persona tiene varios bienes en distintas partes del territorio nacional, la única forma de saberlo es consultando en cada uno de los Círculos Registrales en los que se reconocen bienes inmuebles a

nombre de las personas, situación que presenta dificultades como el no poder realizar una Consulta Única Nacional de Índice de Propietario que refleje la totalidad de bienes que posee una persona, y la situación jurídica de esos inmuebles a su nombre.

Todos los anteriores problemas encontrarían la solución en la implementación de sistemas de información que permitan el acceso a toda los datos disponibles a nivel nacional, reduciendo la búsqueda de datos que hoy se hace por Círculos Registrales a una sola búsqueda nacional, la cual debe ser una Consulta Única Nacional de Índice de Propietarios, sin embargo, para alcanzar dicho logro se requiere del uso de los adelantos tecnológicos actuales y de una nueva concepción del servicio público registral, para lo cual se necesita de innovación. Países como México y Perú han avanzado significativamente en tal dirección, de allí el planteamiento de un análisis comparativo entre las propuestas de los tres (3) países latinoamericanos.

Si bien todos los países de América Latina han venido implementando planes de ordenamiento de sus ciudades y de grandes y medianos centros urbanos, en el presente trabajo se va a hacer un análisis comparativo entre estas estrategias de normalización de los espacios urbanos y de formalización de la propiedad entre México, Perú y Colombia. México y Perú son países que han tenido una legislación notablemente importante en lo que respecta a la normatividad de ocupación y posesión de bienes inmuebles, lo que permite hacer comparaciones importantes con lo que ha venido sucediendo el Colombia.

Ante tal situación se propone como pregunta de investigación: ¿Cuáles son las buenas prácticas dentro de la función pública registral de la información de bienes inmuebles que se vienen implementando en Colombia, México y Perú para la consulta de los registros de propiedad de los ciudadanos?

## **Justificación**

Indagar sobre cómo se vienen implementando sistemas de la gestión de registro de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú como resultado de la modernización de la función pública es necesario por dos razones fundamentales, primero porque el mejoramiento de la prestación del servicio público registral comienza por hacer un buen diagnóstico de la situación y esto requiere un análisis profundo del funcionamiento de la actividad registral, lo que es más pertinente si se hace desde un estudio comparado con países que cuentan con procesos similares, y en segundo lugar porque es necesario conocer la importancia de la consulta de titularidad de bienes inmuebles y su incidencia en el cumplimiento de los objetivos de la función pública registral.

Un trabajo comparativo en relación con lo que sucede en México y Perú, permite analizar opciones en materia de acceso a la información sobre la propiedad en los 3 países.

En la denominada era de la información se hace necesario que las instituciones se pongan a tono con los desarrollos técnicos, tecnológicos y de innovación, muy especialmente si se trata de entidades públicas, las cuales deben ofrecer a sus ciudadanos información oportuna, veraz y completa, lo que no sucede si estas no cuentan con las innovaciones tecnológicas necesarias para brindarla.

En este sentido es necesaria una reflexión que además de analizar las condiciones en que una entidad pública le permite el acceso a la información a la ciudadanía sobre titularidad de propiedades, como lo es para Colombia la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ORIP, pueda también sistematizar una propuesta de mejoramiento de la misma, mediante el uso de la tecnología y la innovación para el mejoramiento de la gestión pública; para lo cual un análisis

comparativo respecto a unos países que ha implementado sistemas de información de propiedad pertinentes, como es el caso de México y Perú, ayudan en la construcción del presente trabajo.

La presente investigación se desarrolla en la escuela de ciencias políticas y jurídicas de la Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD, de la ciudad de Medellín; el trabajo se desarrolla en la línea 1, Investigación en derecho, derechos humanos y gestión de la información, del cual se asume la sublínea Gestión lícita de la información; temática directamente relacionada con la maestría en gobierno, políticas públicas y desarrollo territorial, ya que la gestión de la información y su disposición para la ciudadanía debe ser una política pública de los Estados que están pensando en tener a disposición de los ciudadanos la información necesaria para que conozcan de diferentes aspectos de la administración pública.

El trabajo tiene estrecha relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS, también conocido como la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible, que son planteados en 2015, tras haberse cumplido el plazo para alcanzar los Objetivos de Desarrollo del Milenio y que buscan esencialmente acabar con la pobreza, proteger la paneta y garantizar que todas las personas disfruten de la paz y la prosperidad, sin exclusiones, para 2030.

Los líderes mundiales adoptaron los ODS para enfrentar problemáticas fundamentales a nivel planetario: Fin de la pobreza, Hambre cero, Salud y bienestar, Educación de calidad, Igualdad de género, Agua limpia y saneamiento, Energía asequible y no contaminante, Trabajo decente y crecimiento económico, Reducción de las desigualdades, Producción y consumo responsables, Paz, justicia e instituciones sólidas, entre otras (Naciones Unidas, 2015).

Parte de los elementos importantes que se proponen los ODS es la implementación de la tecnología para enfrentar problemas de los países; de allí su relación con esta propuesta, de cómo a partir de la implementación de experiencias de gestión de información a través de ayudas

tecnológicas, es posible generar buenas prácticas en la suministración de información a los ciudadanos. Los ODS que se relacionan con esta propuesta son el número 4 que hace referencia a la *Educación de calidad*, 11 a las *Ciudades y comunidades sostenibles*; tanto la educación y la formación a que deben acceder las comunidades, muy especialmente en lo que hace referencia a la alfabetización digital, necesaria para las consultas en los portales de la SNR, al igual que la idea de comunidades sostenibles, que permiten la legalización el registro, seguimiento y control del espacio urbano; son temas que conversan directamente con las reflexiones que se adelantan en el presente trabajo.

Esta propuesta se relaciona con la maestría en la necesidad de que el gobierno en sus instancias local, regional y nacional dispongan de información suficiente para el Estado y para los ciudadanos sobre aspectos tan importantes como es la identificación de bienes inmuebles; la gestión de la información debe ser una política pública de los Estados, para el caso del Estado Colombiano, que se encamina a mejorar los niveles de comunicación y disposición de información cierta para los ciudadanos. El estudio comparado con México y Perú permite, por su parte, acercarse a distintas formas de gestión de información en América Latina, y contrastar cómo ellas pueden cumplir requisitos fundamentales de calidad como es la aceptabilidad, accesibilidad y adaptabilidad.

## **Objetivos**

### **Objetivo General**

Analizar desde una perspectiva comparada las buenas prácticas dentro de la función pública registral de la gestión de la información para la consulta ciudadana sobre propiedades de bienes inmuebles que vienen implementando Colombia, México y Perú.

### **Objetivos Específicos**

Configurar los criterios comunes y diferenciales con los que en Colombia, México y Perú permiten la identificación de las buenas prácticas que se han venido implementando en torno a la función pública registral de propiedad de bienes inmuebles de los ciudadanos.

Caracterizar desde el punto de vista técnico los principales problemas que han afectado el acceso a la información sobre registros de propiedad de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú.

Comparar a la luz de los criterios comunes y diferenciales entre Colombia, México y Perú el funcionamiento de las entidades encargadas de la gestión de la información y buenas prácticas en el registro de propiedades de los ciudadanos de cara al mejoramiento de la función pública registral.

## Estado del Arte

El ingreso de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) a la cotidianidad de la vida humana e institucional va a exigir, por parte de las organizaciones, que estas se pongan a tono con la modernidad a partir de la sistematización de todos sus procesos. Para entidades como las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, cuya labor se centra en el manejo de información sobre asuntos de interés de la ciudadanía como lo es la propiedad de bienes inmuebles, mantener su información organizada, actualizada y confiable es una exigencia de la cual no se puede apartar.

La preocupación por la disponibilidad en la red de la información de las entidades públicas, aunque también de las privadas, recorre el mundo entero. Para el caso de esta región, el Banco de Desarrollo de América Latina viene promoviendo importantes programas para que la disponibilidad de información pública en plataformas sea una realidad cotidiana, de allí los importantes estudios y sugerencias que la entidad viene haciendo a los países de la región (Banco de Desarrollo de América Latina, 2018).

Las entidades de cooperación internacional también han llamado la atención sobre la necesidad de disposición de información reciente y confiable entre las entidades públicas, generando de paso estudios significativos sobre al respecto (Acosta, 2005).

Un importante estudio de la Universidad del Zulia, da cuenta, para la región Latinoamericana de los desafíos de la información sistematizada y comunicación en el fortalecimiento de organizaciones públicas (2019).

Para Colombia se identificaron en el desarrollo del presente trabajo dos destacadas investigaciones (Díaz, 2012; Serna & Díaz, 2016; Guzmán, 2019), los que indican que el tema es relevante para ser abordado en un trabajo de grado.

La mayoría de estas investigaciones se concentran en el análisis sobre la implementación de tecnologías para la innovación en la gestión pública, trabajos comparados sobre sistemas de información registral y catastral en diferentes países de Latinoamérica y en la aplicación de tecnologías en la gestión del conocimiento (Sánchez, 2009); lo que da cuenta de un caudal e información amplio y apropiado para analizar las posibilidades de implementación de una estrategia tecnológica que facilite, por parte de los funcionarios, las autoridades y los ciudadanos, una Consulta Única Nacional de Índice de Propietario, que es lo que busca proponer el presente trabajo.

Las anteriores investigaciones son fortalezas comparativas cuando de proponer el uso de tecnologías para la sistematización de una información se trata. Como debilidad se encuentra que, si bien los estudios revisados hasta el momento trabajan estos campos, existe un relativo vacío en lo que respecta a metodologías, plataformas o programas que permitan hacer tal proceso. Se ha encontrado que algunas de las aplicadas poseen una escasa capacidad de almacenamiento, otras no dan cuenta del registro de propiedades a nivel nacional, sino por territorios, lo que genera un espacio de reflexión en el cual se puede adentrar el presente trabajo. Estos vacíos, en alguna medida, piensan ser mejorados con el trabajo que se está proponiendo, en el que se va a proponer la utilización de TIC en la Superintendencia de Notariado y Registro para que la ciudadanía pueda acceder a una consulta única de propietario.

## **Marco Teórico y Conceptual**

El mundo informacional global, del que hablara Manuel Castells (2002), se caracteriza por el uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la cotidianidad de la vida de las personas, de las organizaciones y de los Estados, es por ello que su incorporación, para facilitar el acceso a la información por parte de los ciudadanos, viene siendo considerada como una buena práctica en lo referente a la gestión de la información por parte de las instituciones (Hernández, 2019); por ello el presente trabajo se ocupa de analizar las buenas prácticas de 3 países en materia de gestión de información, analizando criterios comunes y diferenciales con los que permiten su identificación en materia de registro de propiedades.

Es en esta dirección que analizar las prácticas en la gestión de la información por parte de entidades públicas, como es el caso de la Superintendencia de Notariado y Registro, SNR, para garantizar el derecho de los ciudadanos de acceso a una información actualizada y confiable, pasa por reconocer que estas entidades deben ponerse a tono con las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, que debe contarse, además, con un sistema público de información aceptable, accesible y asequible para la población, que es lo que aquí se va a denominar sistema público registral de propiedades; igualmente es necesario que las entidades tengan como política la adecuada gestión del conocimiento y de la información, lo que al fin de cuentas configura unas buenas prácticas en la gestión de la información. Los anteriores elementos son objeto de análisis en el presente trabajo, como requisito para que pueda hablarse de buenas prácticas en la función pública registral de bienes inmuebles.

A continuación se dará cuenta de estas categorías fundamentales que desarrolla el presente trabajado, de tal manera que se favorezca la reflexión, desde una perspectiva comparada, de buenas prácticas en la función pública registral con relación a la gestión de la

información sobre propiedades de bienes inmuebles; para ello se presenta un análisis sobre la aplicación de tecnologías en la gestión pública, muy especialmente relacionada con la disposición de la información, igualmente se traen a colación las bondades de contar con sistemas de información actualizados para el registro e identificación de bienes inmuebles por parte de las entidades públicas y de los ciudadanos. Todo lo anterior se relaciona en el trabajo con la gestión del conocimiento que busca que las organizaciones y los ciudadanos puedan acceder a información ágil, oportuna y de calidad, lo que exige a las entidades, muy especialmente las públicas, adaptarse a las transformaciones que la globalización brinda, entre ellas el uso de tecnologías de la información y la comunicación.

Es notable que la identificación de un territorio, de sus habitantes y la regulación de las relaciones que se establecen entre ellos es una de las tareas fundamentales de los Estados; por ello la regulación del régimen de propiedad de los bienes inmuebles entra en estas funciones que cumplen las organizaciones públicas. En lo que respecta a la propiedad en el país existe la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro, que en esencia permite el acceso de los ciudadanos y de las entidades a la información pública, entre ellas las relacionadas con posesiones y propiedades de bienes inmuebles.

La información sobre estados de propiedad de los bienes inmuebles en el país (certificaciones de tradición y libertad, Índice de Propietarios, etc.) es regulada por la Superintendencia de Notariado y Registro, información que a veces no está al alcance de los ciudadanos por no contar hasta el momento con tecnologías que faciliten la consulta de los ciudadanos.

Igual que ocurre en Colombia, existen países de América Latina, como es el caso de México, donde se han preocupado por esa problemática y vienen implementando tecnologías

amigables con los ciudadanos para acceder de manera ágil y oportuna a la información sobre las condiciones de los bienes inmuebles que tienen los ciudadanos.

### **Tecnología e información en la gestión pública**

Es evidente que el uso de tecnologías contribuye al desarrollo de la gestión pública, donde se puede verificar que el conocimiento ha transitado de ser un valor central (la sociedad del conocimiento y de la información), a necesitar un elemento adicional: la innovación. Es por ello que las instituciones, de carácter público y privado, al encontrarse con gran cantidad de información, documentos, archivos, historia de las mismas, han debido innovar en la implementación de formas de almacenamiento y empleo de información, que les permita ser más ágiles y versátiles; de allí la importancia de las Tecnologías de la Información y la Comunicación y las Tecnologías de la Información y el Conocimiento en la nueva gestión, que para el caso del presente trabajo, es la gestión pública.

El desarrollo de las ciudades, territorios y regiones a partir de la expansión de los grandes centros urbanos generó para estos la necesidad de toda una normatividad, entre ellas la relacionadas por los registros de propiedad de bienes inmuebles de los ciudadanos, generándose una cantidad significativa de información que es necesario que sea sistematizada con la implementación de recursos tecnológicos. En este sentido la aplicación de las tecnología e información en la gestión pública han resultado un gran avance, tanto por la agilidad con la que el Estado puede contar con la información que necesita, como por la agilidad en las respuestas dadas a la ciudadanía.

Para autores como Rincón y Vergara (2017), que se han dedicado a indagar sobre la administración pública electrónica, hablar de las innovaciones en la aplicación de las tecnologías

en la gestión pública implica hablar de la necesidad de recursos humanos capacitados, de los cambios en la forma de trabajar y los nuevos empleos, de las nuevas posibilidades de desarrollo individual y hasta de aprendizaje con la inserción de las TIC; por tanto, hablar de la aplicación de las tecnologías en los sistemas de información es hablar de cambio y educación.

Los procesos acelerados de desarrollo e implementación de las tecnologías en todos los campos de la sociedad se acentúan con la necesidad de los gobiernos a atender las demandas, cada vez más crecientes de los ciudadanos; solicitudes que pasan por la gestión de sus trámites, pero también por sus quejas y reclamos; lo anterior exige que la información que provea el Estado sea rápida y oportuna, cosa que con frecuencia no ocurre, pues si bien la empresa privada incorpora rápidamente procesos de innovación para mejorar su competitividad, las entidades públicas son más renuentes, ya sea por el tipo de empleados o por las inversiones que se requieren, para incorporar las tecnologías de punta en sus procesos, donde sea posible que se transite del papel, del expediente, a la validación de documentos mediante mecanismos electrónicos.

Pero la incorporación de las tecnologías en la gestión pública, no sólo deben ser la respuesta pertinente a las demandas de la sociedad, su utilización posibilita, además, gobiernos más abiertos y transparentes, que es justamente una de los principios que deben tener los estados en la gestión de todos sus procesos y una de las necesidades más sentidas de las comunidades.

En esta dirección es posible afirmar, como lo sugieren Rincón y Vergara (2017), que es tarea del Estado la identificación no sólo de las personas, sino también de sus bienes, siendo la función pública registral la encargada de tal tarea, a la que se suma además la de que los ciudadanos puedan acceder de manera oportuna a información pública, de allí la importancia de conocer cómo es el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP)

y muy especialmente el conocer la posibilidad de acceder a consultas de Índice de Propietario (IP), lo cual se facilita si esta entidad logra implementar un proceso de modernización mediante el uso de adelantos tecnológicos y de innovación al interior de la Superintendencia de Notariado y Registro, como entidad que regula las labores de la ORIP.

Existe hoy el convencimiento de que en la era de la globalización el desarrollo tecnológico se alcanza con más conocimiento aplicado a la producción y con más innovación que con la simple acumulación de capital y trabajo, pero esta también debe ser aplicada a los procesos de generación de información, la cual debe ser oportuna y confiable (Serna & Díaz, 2016).

Es deber del Estado ofrecer a los ciudadanos una información oportuna y confiable, lo que plantea la necesidad de contar con un sólido sistema de información con el que puedan contar las entidades públicas, entre ellas la Superintendencia de Notariado y Registro en sus Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para el acceso a la información de los ciudadanos y de las autoridades sobre los bienes de que disponen las personas en el país (Suárez, 2017).

La apuesta por la modernización de las funciones de la ORIP precisa de la utilización de herramientas tecnológicas y la innovación como estandarte de mejoramiento y calidad en el servicio, que pueda ser replicado en todas las oficinas de registro a nivel nacional, lo que al mismo tiempo logra la modernización en la prestación de sus servicios de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la aplicación de la tecnología y la innovación en los diferentes procesos al interior de la función pública registral.

Una adecuada modernización del sistema de registro de bienes muebles, como lo proponen especialistas (Sánchez, 2009), debe pasar por la normativa general y específica que regula el servicio registral, sumado a los procedimientos internos de registro, la formalización de

inconformidades de los usuarios, hasta la importancia de la disponibilidad de la información, en especial la consulta de Índice de Propietario tanto para otras entidades estatales, como para los usuarios en general.

Es de resaltar que la implementación de la tecnología y la ruptura con los viejos esquemas de trabajo en los procesos internos, permiten a la ORIP estar a la vanguardia y aportar a la optimización de los recursos económicos, de infraestructura y del talento humano, sin mencionar su contribución significativa en el alcance de los objetivos propuestos en la prestación del servicio, al mejorar los tiempos de respuesta, la pertinencia y asertividad en el suministro de información.

Se ha evidenciado al interior de la ORIP que su sistema registral es obsoleto (Buitrago, 2014; Serna & Díaz, 2016), pues se orienta desde el registro de matrículas inmobiliarias, sin poder arrojar datos reales sobre la existencia de bienes inmuebles de una misma persona en diferentes lugares del departamento y del país.

Para efectos del presente trabajo será importante hacer un recorrido histórico de la actividad registral en el país; cómo aparece, sus distintas formas de ser implementado, etc., centrándose el mismo en el caso de Medellín y su área Metropolitana, para evidenciar su desarrollo normativo, su evolución histórica y las necesidades que en las sociedades informacionales globales como la actual debe tener una entidad estatal tan importante como lo es la encargada de la información sobre propiedades de predios en el país.

En esta misma dirección debe ser de interés analizar el procedimiento registral actual, los conceptos y aspectos técnicos del mismo, delimitando cada uno de ellos para obtener así un panorama general que permita conocer la situación actual, de tal manera que sea posible hacer propuestas de modernización e innovación tecnológica en la gestión pública.

En la actualidad la Superintendencia de Notariado y Registro tiene implementado el Sistema de Folio para la identificación de las propiedades de los ciudadanos. Este Sistema, implementado en 1973, ha sido el método por medio del cual se realiza el registro de los bienes inmuebles en Colombia; se hacía inicialmente en físico o libros y posteriormente en cartulina. Desde 1995, con miras a la modernización de la entidad, se empezó a implementar el registro en medio magnético, el cual aún está vigente (Álvarez & Chica, 2008).

Se plantea la necesidad de implementar un Sistema de Información Registral, SIR, que además del uso de la tecnología, permita arrojar información significativa sobre los bienes inmuebles de los ciudadanos. Un Sistema de Información Registral es posible implementarlo inicialmente en Oficinas de Registro de poco flujo de información, pero la finalidad debe ser que este se instale como una política pública de la información registral de todo el territorio nacional.

Lo anterior exige la depuración del Sistema de Folio a través de un proceso de registro de los propietarios, donde la identificación principal se hace con su número de cédula, el cual sólo se viene implementando desde 2012, quedando los registros anteriores sin identificar, lo que afecta el tiempo de respuesta a las autoridades competentes que las requieren para iniciar procesos de extinción de dominio, consulta de propiedades de personas requeridas por la justicia, medidas cautelares, entre otros (Suárez, 2017).

Hoy la sociedad asiste a la denominada *Era de la información*, que exige que el conocimiento y la información sean el principal elemento con el que cuentan las sociedades; esta era indica que es esencial la generación, el procesamiento, disposición y transmisión de la información, la que se convierte en la fuente principal de la eficiencia de las instituciones, debido a las nuevas condiciones tecnológicas de que dispone la sociedad (Castells, 2002).

La incorporación de la tecnología e innovación en la gestión pública de que puedan disponer las instituciones, debe estar permanentemente actualizada, por ello la necesidad de uso de tecnología apropiada, inicialmente en las oficinas de poco flujo de información (a manera de prueba piloto), para la consulta de índice de propietarios con número de cédula (y no con el número de matrícula inmobiliaria como tradicionalmente se ha hecho), de tal manera que se haga más ágil la consulta, radicación, calificación y digitalización de documentos.

Acceder al Índice de Propiedad con el número de cédula del ciudadano tienen la ventaja que para el ciudadano es más fácil recordar este dato que la matrícula inmobiliaria, posibilita el cruce de información entre oficinas de distintos distritos y territorios para conocer el tipo de propiedades y ubicación de las mismas de los ciudadanos, mejorándose la atención en términos de agilidad en el acceso a la información y en disponibilidad de la misma para quienes necesiten solicitar certificados de propiedad de inmuebles.

La consulta de índice de propietario en la actualidad se debe hacer en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo Registral dónde se encuentra ubicado el inmueble, es decir, que en aquellos casos en los que una persona tiene varios bienes en distintas partes del territorio nacional, la única forma de saberlo es consultando en cada uno de los círculos en los que registran bienes inmuebles a nombre de esa persona, lo que presenta una serie de dificultades como la imposibilidad de hacer una Consulta Única Nacional de Índice de Propietario que refleje la totalidad de bienes que posee una persona, y la situación jurídica de esos inmuebles a su nombre (Ramos, 2014).

La Función Pública Registral en Colombia carece de una fuente de información centralizada que contenga datos relevantes de los propietarios, información disponible que contribuya a su identificación, datos importantes como nombres y apellidos, cédula de

ciudadanía e inclusive una dirección de residencia o un número de contacto, con el fin de evitar situaciones que le afecten, como puede ser el caso de los homónimos o errores humanos en el proceso registral, por ejemplo la incorrecta digitación de un número de cédula.

En los procesos internos de las ORIP la falta de una fuente de información centralizada, afecta el trabajo del calificador, quien es el responsable de hacer las averiguaciones acerca del bien y finalmente dar el visto bueno; este es un aspecto delicado toda vez que, al constituirse un patrimonio familiar, que es inembargable, la única forma de controlar que dicho patrimonio no sobrepase el monto legal permitido es por medio del acceso a toda la información del usuario. Si no existe certeza del número de bienes y la situación jurídica de los mismos, es prácticamente imposible cumplir esta función de control.

Los anteriores problemas encontrarían la solución en la implementación de un software que permita el acceso a toda la información a nivel nacional, reduciendo la búsqueda de datos que hoy se hace por círculos registrales a una sola búsqueda nacional, pues la búsqueda de la documentación requerida a la Oficina de Registro de Instrumentos es lenta y traumática para los funcionarios, por la falta de flujo de información sistematizada, lo cual degenera en un desgaste del talento humano. Una búsqueda que bien puede tener el nombre de Consulta Única Nacional de Índice de Propietario (CUNIP), sin embargo, para alcanzar este logro se requiere del uso de los adelantos tecnológicos actuales para el mejoramiento de la gestión pública, y de una nueva concepción del servicio, para lo cual se necesita de innovación.

La problemática de la función registral en Colombia, cobra mayor importancia si se tiene en cuenta que los avances tecnológicos, el uso del Internet, los cambios sociales y las condiciones globales exigen un mayor flujo de información, la cual debe ser veraz, oportuna,

pertinente y en tiempo real, todas estas son variables que inciden inequívocamente en la calificación del servicio registral (Buitrago, 2014).

Sin un sistema capaz de soportar el flujo de información necesario, sin una fuente centralizada de información registral que permita dar respuesta a las exigencias actuales, sin la incorporación de la innovación tecnológica en la gestión pública, la capacidad de respuesta de la función registral en un futuro no muy lejano está condenada al colapso total (Serna & Díaz, 2016).

Todo lo anterior, pone de presente la problemática existente en la función pública registral y de qué manera entorpece el normal funcionamiento de ésta importante actividad pública; resultando imperativa la necesidad de sanear las bases de datos de las oficinas de registro, depurar el viejo sistema, actualizar los folios, contar con una plataforma integrada entre las oficinas de registro de todo el país que permita la circulación de la información a velocidades mayores, donde se pueda tener acceso desde las diferentes oficinas de registro desplegadas por todo el territorio nacional con la, CUNIP, de todo Colombia.

### **Servicio público registral**

El Servicio Público Registral es la anotación de una matrícula inmobiliaria en un folio y sus correspondientes datos más relevantes (dirección, tamaño, propietario, etc.); además de situaciones en que se pueda hallar el bien en materia jurídica, para que cualquier ciudadano, interesado pueda conocer el estado del bien inmueble matriculado. El servicio registral tiene como objetivo servir de medio de tradición del dominio de bienes raíces y de los demás derechos y situaciones que con respecto al bien se hallan definido, además de dar publicidad a las decisiones jurídicas que sobre el mismo se hallan tomado (limitaciones, gravámenes, etc.). En

Colombia la función pública registral es tarea de los registradores de instrumentos públicos (Ley 1579 de 2012).

En Colombia el sistema registral es constitutivo, es decir, el nacimiento, las modificaciones y la extinción de los derechos reales de los inmuebles requieren de la inscripción de los actos que los formalizan para que surjan a la vida jurídica. Recuérdese que el registro público inmobiliario tiene como finalidad servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de otros derechos reales (Artículo 756 del Código Civil); además de dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción (Ley 1579 de 2012).

Según la normatividad colombiana están sujetos a registro todos los actos, contratos, decisiones contenidas en las escrituras públicas, providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen “constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho principal o accesorio sobre bienes inmuebles” (Ley 1579, 2012, Art. 4°); al igual que las decisiones administrativas o judiciales que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley, los testamentos abiertos y cerrados y su revocatoria o reforma.

## **Sistema Público registral de propiedades**

Ciertamente el control sobre el territorio es una de las tareas que deben cumplir los Estados, tanto en su relación con otros países (soberanía nacional), como en relación con los ciudadanos que lo habitan; de allí que el acceso a la propiedad y la formalización de la misma sea una de sus funciones.

Durante la denominada antigüedad clásica existía un concepto bien definido de propiedad, siempre relacionado con la posibilidad de ser un ciudadano libre. Para el mundo medieval la propiedad estaba ligada a la servidumbre a un señor feudal y ella se transfería en la medida que el señor seguía reinando y la fidelidad continuaba de parte de los servidores o vasallos. Para el caso de la denominada “América española”, correspondiente a la época colonial, la propiedad se transfería por fidelidad al rey, quien se consideraba el real propietario de las tierras del “nuevo mundo” (Dulce, 2015). Sería con el advenimiento de la modernidad, con el que se instaura la idea de propiedad privada y la de un Estado que debe regular las relaciones con sus ciudadanos, entre los particulares y reconoce como legítima la tenencia de un bien inmueble.

La propiedad no sólo se convierte en un hecho real, de posesión y usufructo de un bien, para el caso inmueble, sino también en un hecho formal, que debe cumplir con una normativa que hace a unos individuos legalmente propietarios.

Para el caso de Latinoamérica la propiedad no es sólo un asunto de sus legales propietarios, la consolidación de los Estados nacionales trajo consigo la regulación de toda la vida pública y privada de los ciudadanos. Durante la primera mitad del siglo XX, la denominada “función social de la propiedad” empieza a calar en los gobiernos de la región, empezándose interesantes procesos de adjudicación, otorgamiento o facilidades para el acceso a la propiedad para los ciudadanos (Melo, 2017); situaciones que estuvieron jalonadas por revueltas políticas y

sociales (México), por corrientes migratorias (caso países del cono sur) o por gobiernos progresistas (países andinos) (Dulce, 2015).

Al tiempo que se presentaban las situaciones antes descritas, América Latina enfrentaba en la primera mitad de siglo los procesos de industrialización, reconversión industrial y, de paso, de urbanización masiva de grandes metrópolis; lo que dio lugar a la creación de distintas normas para ordenar las urbes.

Sería con la implementación de políticas para el desarrollo de América Latina que en la década de los años 60 del siglo XX se crea la Comisión Económica para América Latina, CEPAL, que desde la década de los años 80 viene motivando a los países para que organicen sus territorios, a partir de la creación en su seno del Observatorio Regional de Planeación para el Desarrollo de América Latina y El Caribe (CEPAL, 2022).

Si bien todos los países de América Latina han venido implementando planes de ordenamiento de sus ciudades y de grandes y medianos centros urbanos, en el presente trabajo se va a hacer un análisis comparativo entre estas estrategias de normalización de los espacios urbanos y de formalización de la propiedad entre México, Perú y Colombia.

En Venezuela prevalece la función del escribano público, con la función, entre otras, de llevar el registro inmobiliario el país, que estaba en manos de las oficinas de anotación de hipotecas. Hoy Venezuela cuenta con un Sistema Notarial Integrado. Argentina, posterior a la independencia, estableció dos tipos de funcionarios que daban fe pública de los asuntos que recibían: los escribanos de la fe pública judicial y los escribanos de la fe pública extrajudicial o notarial. Para el siglo XX las provincias argentinas han venido organizando su función notarial, las cuales se fueron integrando a nivel de la nación a partir de los años 70.

El Colombia, desde la década de los años 30 del siglo XX se estableció el registro público inmobiliario:

cuya función es la de servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de otros derechos reales constituidos, dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción (Artículo 756, Código Civil Colombiano).

Reconoce el Artículo 1 del Estatuto Registral, que el registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por los Registradores de Instrumentos Públicos; en Colombia este sistema es constitutivo, lo que indica que el origen, la modificación y extinción de los derechos reales vinculados a los inmuebles requieren de la inscripción de los mismos para que surjan a la vida jurídica. El artículo 67 del Estatuto Registral da potestad a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos para la expedición de certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro.

Establece la Ley 1579 de 2012 en sus artículos primero y segundo que el registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos,

para servir de medio de tradición de los bienes raíces, dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción (Serna y Díaz, 2016).

El registro de instrumentos públicos se inició en el año 1970, consistía en la anotación manuela en un libro; posteriormente se implementa el folio de matrícula inmobiliaria, igualmente

manual. Para 1992 se inicia la sistematización de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con la utilización de un folio magnético. Para 2004, se desarrolló el Sistema de Información Registral (SIR) (Serna & Díaz, 2016) el cual consolida en una sola base de datos la información registral, pero este sólo permite la integración de información menor a 380.000 folios de matrícula. Pese a todas estas transformaciones, en Colombia prevalecen múltiples registros públicos, de operación manual y tradicionalista, siendo necesario un sistema que brinde ventajas técnicas y administrativas, lo cual es posible a partir de la implementación de sistemas de información en línea.

Cabe destacar que actualmente la función pública registral en Colombia posee un soporte que es básicamente normativo y con poco desarrollo doctrinal; si bien el sistema ha experimentado transformaciones en el desarrollo histórico de la actividad registral, es necesario implementar una política de modernización a nivel nacional, política que debe estar sustentada en el uso de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) (Guzmán, 2019).

La modernización de la función registral sólo puede efectuarse a partir del uso de los adelantos tecnológicos con los que en la actualidad ya cuentan otras instituciones estatales, por ello no es claro entender por qué, a pesar de los adelantos tecnológicos, el acceso a distintas fuentes de información con las que cuentan las entidades públicas, la actividad registral no disponga hoy de una plataforma adecuada para el desarrollo de sus labores. El país aún no ha implementado plenamente una plataforma que ayude a identificar la propiedad de predios y de bienes inmuebles en todo el territorio nacional, a pesar del desarrollo normativo que ordena la modernización del servicio registral.

La anterior situación evidencia la necesidad de una plataforma que pueda atender las demandas estatales y de particulares de la identificación de predios de las personas (que es parte

de la función pública registral), muy especialmente en lo que respecta al Índice de Propietarios, como eje fundamental de la actividad registral. Para ello es necesario un software que permita que esta consulta se haga en red y a nivel nacional, convirtiendo así la consulta de índice de propietario en la CUNIP (Serna & Díaz, 2016).

Las ventajas de la implementación de adelantos tecnológicos en la función pública registral pueden asociarse a la optimización de los tiempos de respuesta de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, lo que les proporciona a los usuarios confianza, al permitirles una interacción con el servicio; de igual manera esta modernización le permitirá a las entidades del Estado y a los ciudadanos en general, tener acceso a información confiable sobre la condición de una persona en relación a las propiedades de que dispone.

La consulta de Índice de Propietario, como eje fundamental del servicio público registral, debe fortalecerse con el uso de herramientas tecnológicas, dado que el sistema que se ha venido utilizando (el de folio), no cuenta con una plataforma de información que soporte el flujo de datos de las oficinas de instrumentos públicos de gran tamaño. Existen disposiciones legales que ordenan modernizar la función pública registral y enlazar en red toda la información disponible para mejorar el servicio, actividad que aún no se consolida en las oficinas que atienden este tipo de situaciones.

El uso de procesos de innovación y aplicación de tecnologías en la gestión pública han permitido la modernización de las instituciones y la actualización de su información; un desafío reciente que estas tienen corresponde a la aplicación de las tecnologías de la información para apoyar la transformación de los procesos de las entidades de la administración pública (Buitrago, 2014). Las TIC son fundamentales para responder a las necesidades de transparencia, agilidad, y disponibilidad de la información, tanto pública como privada, de allí la importancia de acercarse

a ellas para proponer sistemas amigables para el acceso a la información por parte de los ciudadanos.

Para ello bien pueden incorporarse conceptos como los de Gobierno en Línea (Decreto Único Reglamentario del sector de las TICS 1078 de 2015), para el acceso a la información de calidad, como forma de acercamiento entre las entidades del Estado y sus ciudadanos.

En términos de derecho comparado, las indagaciones realizadas permitieron evidenciar que en la región latinoamericana estos procesos de modernización en materia de identificación de propiedades de los ciudadanos se viene perfeccionando; países como México, Argentina y Chile (lo más adelantados de la región latinoamericana en cuestión registral), reconocen que desde 1991 han incorporado la transformación técnica de sus registros, logrando sistematizar la totalidad de matrículas inmobiliarias en sus respectivos países (Suárez, 2017).

### **Gestión del conocimiento**

Cuando se habla de Gestión del Conocimiento, se hace referencia al conjunto de actividades y procesos que fortalecen el intercambio de información y experiencia acumulada al interior de una entidad (pública o privada) o de un grupo de personas que entre sí comparten actividades afines (Álvarez & Chica, 2008). La gestión del conocimiento busca mejorar el rendimiento de una organización y los resultados de sus trabajos, lo que indica que esta es una estrategia que procura apoyar el cumplimiento de la Misión institucional.

Se entiende por Gestión del Conocimiento un sistema facilitador de la búsqueda, codificación, sistematización y difusión de información para convertirla en conocimiento disponible para un conjunto de personas que lo requieren para dar respuesta a las necesidades de las comunidades y las organizaciones. Autores como Farfán (2006) definen esta como la

“secuencia ascendente de los datos (hechos objetivos de acontecimientos) generando información (mensaje: emisor/receptor) que requiere de la clasificación y codificación para convertirse en conocimiento” (p. 8).

El término gestión del conocimiento está directamente asociado a la idea de las competencias o habilidades y a la aparición de las TIC con el fin de entrar en la era de la eficiencia de las organizaciones; ella hace referencia a la posibilidad de aprender y generar conocimientos nuevos y de mejorar el conocimiento existente a partir de su disposición, almacenamiento y transferencia del mismo.

La gestión del conocimiento hace referencia la tarea en que se empeña una institución para organizar, mantener, disponer y compartir la información de que dispone entre sus usuarios, de tal manera que puedan acceder a ella de manera autónoma y confiable; lo que también implica la capacitación de sus funcionarios para que se adapten a las transformaciones que la institución está adelantando, pues los proceso de gestión del conocimiento sólo se presentan si se cuenta con el talento humano idóneo para ello.

La gestión del conocimiento es una prerrequisito para la construcción de una base de conocimiento compartido con el fin de facilitar la ejecución del trabajo, acelerar la innovación y disponer de información actualizada y confiable en todo momento sobre la labor de una institución; de allí que gestión del conocimiento esté generalmente asociado a la innovación, pues su pretensión final es la de cualificar los procesos, productos y/o servicios que ofrece una institución, lo que se refleja en sus desempeños y en los resultados de su gestión. La gestión del conocimiento, como actividad que busca el fortalecimiento de la capacidad y el mejoramiento del desempeño institucional busca (Guzmán, 2019):

- Instalar prácticas de indagación, procesos de innovación y actualización que fomentan la calidad de los servicios y productos de las entidades.
- Hacer uso de herramientas (técnicas, tecnológicas, etc.) que faciliten la gestión de la información de que dispone una entidad de manera articulada.
- Robustecer la capacidad de una institución para almacenar, procesar y disponer de su propia información, lo que al mismo tiempo recoge la historia de la entidad y de la función pública o privada que desempeña.

De la gestión del conocimiento se desprende la gestión de la información, que hace referencia a los sistemas de información para disponer de ella de manera ordenada y organizada, para que llegue de manera fácil a todos los que la requieran y para corregir posibles fallas en la información misma o en el servicio que se presta a sus usuarios. La gestión de la información facilita, sustentados en los procesos desarrollados, tomar de decisiones, instalar cambios y generar transformaciones en las instituciones.

La gestión del conocimiento busca disponer de la información propia de una entidad a través de la disponibilidad de redes que se interrelacionan, fortalecer la memoria institucional a través de herramientas que permitan la preservación y difusión de la información de carácter pública de que se dispone; información que debe estar guardada en repositorios de fácil acceso y de permanente disponibilidad; todo lo anterior facilita la comunicación efectiva entre los miembros de la institución y de estos con sus usuarios o clientes (Suárez, 2017). De igual manera permite que la empresa se anticipe a los riesgos que le pueden afectar y los enfrente de forma más adecuada.

Indiscutiblemente en la época contemporánea la gestión del conocimiento está asociada al uso de las TIC en las instituciones para ingresar, almacenar, disponer y tramitar información,

lo que al fin de cuentas se traduce en la calidad de los servicios prestados por las instituciones al ofrecer a sus usuarios, en temas de disposición de información, asequibilidad (disponibilidad), accesibilidad (universalidad en el accesos a la información), aceptabilidad (calidad de la información ofrecida) y adaptabilidad (que tiene en cuenta las necesidades de los usuarios) (Rodríguez, 2012).

Desde los aportes de Manuel Castells (2002) es evidente que la mayor riqueza de que disponen las sociedades y las organizaciones de hoy es su conocimiento y su información, de allí que se hable de la sociedad informacional global, lo que convierte a las organizaciones en entidades de calidad, competitivas y disponibles para sus usuarios. Para ello es fundamental sistematizar la información de que disponen, lo que permite mejorar los productos y servicios ofrecidos a las comunidades.

La gestión del conocimiento se sustenta en la transferencia de conocimientos, informaciones, datos, etc., de unas personas a otras o de una organización hacia las personas. Para que ello pueda ser realidad es prerequisite partir del componente humano, es decir, se necesita la capacitación del talento humano, pues este proceso no puede quedar concentrado en algunos empleados, para que los procesos de gestión del conocimiento sean efectivos y garanticen el cumplimiento de los logros propuestos, pues sólo así se logra el propósito de que el conocimiento se convierta en un valor agregado para las instituciones, lo que, en el caso de las empresas privadas les da ventajas competitivas, y en el caso de las entidades pública (como es el caso de la Superintendencia de Notariado y Registro) les permita una mayor aceptación de sus usuarios.

Para el caso de las entidades públicas, aunque en menor medida también para las privadas, los procesos de gestión del conocimiento se convierten en patrimonio público de la

entidad y de la sociedad en general, lo que les genera eficiencia en sus procesos, reconocimiento y valoración de sus directos usuarios, y aceptación de la sociedad. Esta gestión añade valores agregados a los servicios que se prestan, lo que puede diferenciar la idoneidad de una entidad sobre otras. La gestión del conocimiento trae grandes beneficios para las organizaciones, este proceso les permite dilucidar y aplicar las mejores estrategias (humanas y técnicas), lo que mejora las condiciones, la imagen y la eficiencia de las mismas.

La gestión del conocimiento no puede ser asumida como una “moda” en las organizaciones, ella tiene unos propósitos claros y está orientada facilitar el acceso a la información por parte de los usuarios de tal manera que todos puedan acceder de manera ágil a los repositorios para obtener la información deseada; de igual manera la gestión del conocimiento optimiza el tiempo, tanto de los usuarios de la información disponible como de los funcionarios encargados de brindarle, pues muchas de las averiguaciones que necesitan los ciudadanos pueden realizarlas desde la comunidad de sus casas y sin necesidad de desplazarse hasta oficinas de atención al público, lo que optimiza el uso del tiempo tanto del usuario como de los funcionarios encargados de brindar la información.

La gestión del conocimiento permite la disminución de costos de funcionamiento para las entidades, ya que disminuyen las posibilidades de cometer errores al obtener y brindar información, y en el desarrollo de los trámites para los ciudadanos; en conclusión la gestión del conocimiento permite acceder a una información actualizada, innovadora y relevante, lo que exige la capacitación constante de los funcionarios para ponerse al día con los cambios implementados, justamente por el desarrollo de los procesos de gestión del conocimiento.

Finalmente es posible afirmar que la gestión del conocimiento no está centralizada de manera exclusiva en contar con la tecnología apropiada (equipos, redes de internet, disponer de

plataformas, etc.), sino de manera fundamental con el personal idóneo, permanentemente capacitado y conocedor de los procesos de las instituciones; es el capital humano, las competencias y la información los que finalmente garantizan que la gestión del conocimiento sea efectiva (Rodríguez, 2012).

De lo anterior se desprende el llamado a las instituciones a hacer un adecuado uso de su capital humano, pues ellos representan el recurso vital de que se disponen, más que de una tecnología apropiada; este es el factor del que depende el éxito de las organizaciones, ello facilita la toma de decisiones ante dificultades que puedan presentarse, que es lo que algunos denominan la gestión de habilidades, entendida como la identificación y capacitación permanente de los empleados para el desempeño de sus funciones.

No es la implementación de ayudas tecnológicas *per se* lo que garantiza la adecuada ejecución de la información de las organizaciones, sino el contar con el personal profesional, técnica y humanamente capacitado para prestar los servicios que la ciudadanía demanda y de la cual depende la imagen y consolidación en el mediano y largo plazo de las organizaciones. Contar con un adecuado sistema de identificación de los bienes de los ciudadanos garantiza el correcto registro de la propiedad de inmuebles, para lograr dar cuenta de cuando estos se trasladan, cambian de propietario o sufran cualquier otra afectación, lo que ayuda al Estado y a los ciudadanos a reconocer de manera ágil la condición en que se encuentra un bien.

Una información actualizada, pertinente y veraz es una manera de acercar a los ciudadanos y a las organizaciones sociales a las entidades públicas, de tal manera que se desdibuje la idea tradicionalmente aceptada en los países latinoamericanos, de que las entidades del Estado son corruptas, lentas en su información y que no responden a las necesidades de los ciudadanos.

Es importante resaltar que la consulta de índice le ha ahorrado tiempo a los diferentes entes de control en la búsqueda de los bienes inmuebles que posee un propietario en todo el territorio nacional, teniendo como falencia la no información desde el año 2012 a atrás.

### **Buenas prácticas**

El concepto de buenas prácticas se generaliza en las últimas décadas, en la denominada sociedad del conocimiento y la economía del aprendizaje (Castells, 2002). Una buena práctica siempre está ligada a la utilización del conocimiento y experiencias acumuladas, para el mejoramiento continuo. Algunos autores consideran las buenas prácticas como experimentos sociales que han obtenido buenos resultados en contextos específicos recurrentes, que se repiten, lo cual justifica su réplica (Alcaldía de Medellín-BID, 2009).

Para el caso de las buenas prácticas como reflexión teórica que permite vislumbrar estrategias específicas, su objetivo es el de describirlas y difundirlas como experiencias exitosas, pues ellas ayudan a la gestión de las instituciones.

Los principios que deben cumplir las buenas prácticas están relacionados con la pertinencia, que responde a las necesidades de los ciudadanos; la innovación, sustentada en la adopción de alternativas creativas; el aporte estratégico, por lograr incidencia en las políticas públicas; la replicabilidad, por hacer referencia a la posibilidad de transferir la experiencia a otras entidades o contextos según sus particularidades y la sostenibilidad, por tener la posibilidad de mantenerse en el tiempo.

Las buenas prácticas en el campo de la administración científica están relacionadas con los principios, políticas y procesos que permiten la correcta dirección de una institución que está en la tarea de mejorar sus procesos y resultados.

Según el Foro Iberoamericano y del Caribe define como buenas prácticas las:

Iniciativas exitosas que tienen un impacto tangible en la mejora de la calidad de vida de las personas, son sostenibles desde el punto de vista cultural, social, económico y ambiental y resultan de una asociación efectiva entre actores de los sectores público, privado y sociedad civil (Citado Vásquez, 2015, p. 13).

Estas son asumidas igualmente como experiencias creativas y flexibles que se construyen a partir de las demandas y necesidades de la ciudadanía, en las que se pone en práctica conocimientos, experiencia y recursos para resolver situaciones problemáticas. Las buenas practicas generalmente se conciben y ponen en práctica a nivel local y regional, aunque ellas siempre deben inscribirse en política públicas de las entidades a nivel nacional.

La Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), por su parte, sugiere que:

Una buena práctica no es tan sólo una práctica que se define buena en sí misma, sino que es una práctica que se ha demostrado que funciona bien y produce buenos resultados, y, por lo tanto, se recomienda como modelo. Se trata de una experiencia exitosa, que ha sido probada y validada, en un sentido amplio, que se ha repetido y que merece ser compartida con el fin de ser adoptada por el mayor número posible de personas (Citado en Vásquez, 2015, p. 19).

Una buena práctica indudablemente es una experiencia exitosa, organizada y sistematizada que permite el cumplimiento de los deberes legales y misionales a una entidad y que es adecuada para ser presentada en diversos escenarios para ser replicada por otras entidades.

Las buenas prácticas en la gestión de la información hacen referencia a las técnicas y métodos empleados en los procesos de una organización que aplicados de forma sistemática garantizan una mejor efectividad en cuanto a la aportación de valor a la organización y a quienes se sirven de ella (Zabala, 2013).

Concepto que hace referencia a los procedimientos adecuados a unas necesidades, normas y principios que arrojen o avizoren resultados positivos para una organización, que demuestran su utilidad y eficacia en contextos específicos. Generalmente las buenas prácticas buscan utilizar adecuadamente los recursos de que se disponen, obtener mejores resultados, beneficio para las entidades y los ciudadanos. Para el caso de las buenas prácticas en la gestión de la información, estas están relacionadas con la utilización de las tecnologías de la información y la comunicación; las que deben permanentemente adaptarse a los cambios del entorno y estar disponibles para las entidades y los particulares (Zabala, 2013).

### **Marco jurídico**

La normatividad colombiana que es posible relacionar con el presente trabajo sobre la gestión de la información para la consulta ciudadana sobre propiedades de bienes inmuebles es la siguiente:

- **Constitución Política de Colombia.** La Carta colombiana es garantista de los derechos de los ciudadanos, entre ellos el relacionado con el derecho a la propiedad, que aparece como uno de los fines esenciales del Estado; en su artículo 2° reza la constitución que “Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares”.

- **Decreto 3919 de 2013.** Por medio de la cual se establecen las condiciones y procedimientos para el acceso de las entidades públicas y las privadas que cumplan funciones públicas o presten servicios públicos y se pueda acceder a los registros de

instrumentos públicos administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro. El capítulo III del Decreto hace referencia al acceso a la información registral, tanto de particulares como a las entidades públicas, y para mantener criterios de privacidad de instituciones, reconoce el decreto que la SNR sólo entregará indagación relacionada con la información registral.

- **Ley 1579 de 2012.** En su artículo 10, sobre Índices, afirma que estos se conformarán con la información sobre los inmuebles matriculados y los titulares del derecho inscrito, el cual se llevará en forma sistematizada. Igualmente reconoce que los inmuebles rurales y urbanos deberán permitir la búsqueda por cada uno de los municipios, veredas o corregimientos, con orden de la nomenclatura de cada una de tales vías, cuando se trate de bienes inmuebles, lo cual se puede hacer a través del documento de identidad de la persona natural o jurídica (cédula de ciudadanía o número de identificación tributaria).

## Metodología

Para empezar a adentrarse en la metodología que se seguirá en el presente trabajo, es pertinente empezar por citar el objetivo general que busca el trabajo, el cual es analizar desde una perspectiva comparada las buenas prácticas dentro de la función pública registral de la gestión de la información para la consulta ciudadana sobre propiedades de bienes inmuebles que vienen implementando Colombia, México y Perú.

El método de investigación definido para el desarrollo del presente trabajo es el cualitativo. Este método no pretende definir ni plantear leyes, sino generar información significativa que ayude a comprender una problemática y a buscarle solución (Tamayo, 1998). Desde este método la información que pueda recolectarse de los sujetos que intervienen en la problemática analizada y de especialistas que puedan aportar al análisis del mismo, se podrá brindar una explicación comprensiva del fenómeno, auscultar algunas alternativas y plantear una solución a la situación problema.

Mientras que el método cuantitativo busca objetividad, rigor, confiabilidad y validez; el cualitativo se sustenta en la credibilidad, confirmación, valoración, representatividad de voces y transferencia (Hernández, Fernández, Baptista, 2014).

Es de destacar que, al no pretender generar leyes, sino procurar explicar comprensivamente fenómenos, la investigación cualitativa es más flexible (Hernández, Fernández, Baptista, 2014), por eso la variedad de fuentes de información a las que se puede acceder, que para el caso de la presente investigación, pueden pasar por fuentes secundarias como los archivos y documentos institucionales, artículos de investigación que se han producido en relación con el problema, etc., y fuentes primarias como las entrevistas a personal de la oficina de Instrumentos Públicos y a especialistas en el tema. Cabe destacar que para el caso del

análisis comparativo se acude, de manera exclusiva, a las plataformas y portales de las entidades encargadas de los registros de bienes inmuebles de México y Perú.

Respecto a la investigación cualitativa Hernández, Fernández y Baptista (2014), sugieren que:

Existen varias realidades subjetivas construidas en la investigación, las cuales varían en su forma y contenido entre individuos, grupos y culturas. Por ello, el investigador cualitativo parte de la premisa de que el mundo social es “relativo” y sólo puede ser entendido desde el punto de vista de los actores estudiados (p. 43).

### **Método de análisis**

El método de análisis seleccionado será el comparativo, que es un método ampliamente utilizado en la investigación, tanto cualitativa como cuantitativa, en ella se relacionan y encuentra similitudes y diferencias entre procesos, experiencias, prácticas, etc., para establecer relaciones, dar explicaciones, tomar decisiones o implementar medidas previamente estudiadas. A partir de la aplicación de este modelo es posible mejorar la comprensión de una determinada situación, comparar teorías y prácticas y, de manera fundamental, proporcionar alternativas de solución a problemas previamente identificados.

Se tomará la información de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde labora el estudiante-investigador, además de acudir a información de especialistas en el tema de la gestión del conocimiento. Para ello se realiza petición formal a la entidad para acceder a los archivos necesarios para el desarrollo de la investigación, indicando que se realiza con fines académicos en el desarrollo de la Maestría en gobierno, políticas públicas y desarrollo territorial de la UNAD, asumiendo el compromiso del manejo de la información según las disposiciones legales vigentes en Colombia sobre tratamiento de datos.

Para el desarrollo de esta metodología se seguirán los siguientes pasos:

- Selección del caso: Se abordará el estudio del caso de la Oficina de Instrumentos Públicos norte de Medellín, en lo referente a la consulta de Índice de Propietario, el cual se compara con las experiencias en materia de registro de bienes inmuebles de México y Perú en cumplimiento de los objetivos específicos de la investigación.
- Beneficiarios de la propuesta: Oficina de Instrumentos Públicos por contar con un análisis comparativo de prácticas sobre registro de propiedad de bienes inmuebles y acceso a la información por parte de los ciudadanos.
- Aplicación de protocolo de entrevistas semiestructuradas y análisis de la misma, a tres (3) funcionarios de la Oficina de Instrumentos Públicos, Medellín, Norte; a un (1) abogado de Medellín, conecedor de temas inmobiliarios, y un (1) experto en sistemas de información de la ciudad de Medellín, para identificar falencias y ventajas que actualmente presente la consulta de Índice de Propietario para los ciudadanos que acuden a ellos en busca de asesoría.
- Para el caso del análisis comparativo se acudirá a las plataformas y portales de gestión de la información sobre propiedad de bienes inmuebles de México y Perú.
- Elaboración de preguntas: Estas se construirán en el momento en que se estén diseñando cada uno de los instrumentos de recolección de información.
- Localización de fuentes y recopilación de datos: Selección y análisis documental de la oficina de Instrumentos Públicos Medellín, norte, diseño y aplicación de protocolo de entrevista, análisis de plataformas y portales.

- Análisis e interpretación de la información y los resultados: A partir de cada una de las preguntas a resolver y de la información significativa arrojada por las fuentes (documentales, plataformas, portales y de expertos), se construirá un esquema de análisis que dé cuenta de las problemáticas a atender, de las opciones con las que se puede contar y de las ventajas y desventajas de cada una de ellas, para finalmente generar unas conclusiones y recomendaciones al respecto.
- Elaboración de informe: Sistematización de información y divulgación del trabajo de indagación realizado.

Toda la información obtenida en los distintos momentos de desarrollo de la investigación es consignada en los formatos que para ello se diseñaron.

### **Técnicas de recolección de información**

Entrevista semiestructurada a tres (3) funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Norte, Medellín y un (1) abogado externo conocedor de temas inmobiliarios y un (1) especialista en temas de gestión de información.

Registro de información de portales y plataformas de los registros de bienes inmuebles en México y Perú. Se tuvo en cuenta además la información recogida directamente con abogado y funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, igualmente con un (1) abogado de Perú y uno (1) de México, ambos expertos en temas relacionados con la gestión de información de entidades públicas en relación con registro de propiedades de bienes inmuebles de particulares. Toda esta información fue obtenida a través de videollamadas.

### **Población y Muestra**

Para el caso de la definición de una población y una muestra, en las investigaciones cualitativas, afirman Hernández, Fernández y Baptista (2014), que en ellas “Se involucran a unos cuantos casos porque no se pretende necesariamente generalizar los resultados del estudio, sino analizarlos intensivamente” (p. 45); es decir, dado que es una investigación de carácter explicativa y comprensiva, no se necesita de una muestra exacta para dar cuenta del fenómeno, sino de algunos elementos que la representen.

Para determinar cuál ha sido el avance de la implementación de la consulta de índices, que se plantea en los objetivos, lo ideal es acudir a expertos en gestión de la información para que, según las condiciones de la Oficina, recomienden los procedimientos más adecuados, además de poder contar con información significativa de especialistas en el tema; de allí la pertinencia del enfoque cualitativo, pues será a partir de ajustar de acuerdo al comentario anterior que se recolectará la información significativa.

Como criterios de inclusión se tendrá en cuenta que los funcionarios lleven por lo menos tres años en la oficina y que hayan tenido experiencia en la consulta del Índice de Propietario, un abogado especialista en temas inmobiliarios y un experto en temas de gestión de la información. Para el análisis comparativo los portales y plataformas de México y Perú brindarán la información necesaria.

### **Área de Estudio**

Gestión de la información de carácter público relacionado con la propiedad y tradición de bienes inmuebles.

### **Tipo de Estudio**

Cualitativo, por ser de carácter explicativo y comprensivo, y comparativo. La investigación cualitativa ha encontrado un importante lugar en las ciencias sociales desde mediados de los años 60 del siglo XX; hoy no se trata tanto de contar con exactitud de medidas, ni de la verificación estadística de hipótesis; por el contrario, toman relevancia la descripción, la comprensión y la interpretación de los fenómenos, que es lo que caracteriza la investigación cualitativa (Gómez, Deslauriers, y Alzate, 2010). La investigación comparativa por su parte permite acercarse a prácticas, experiencias y formas de asumir situaciones que bien pueden ser replicadas en escenarios similares o distintos.

### **Método de Recolección de Información**

Análisis de caso, por centrarse en la experiencia desde una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. Para ello se parte de la información documental de la oficina, donde se hará seguimiento a la evolución de la consulta de Índice de Propietario en la última década y la necesidad que presenta el Estado, la oficina y los usuarios para que esta consulta pueda realizarse, de tal manera que arroje información sobre propiedad de bienes raíces a nivel nacional.

La manera como se gestiona la información en la Oficina de Medellín será analizada de manera comparada con lo que vienen implementando en México y Perú.

Se toma como referencia la última década porque es un tiempo significativo para analizar la evolución de la disposición de la información en la Oficina de Instrumentos Públicos, de otro

lado, la última década ha sido significativa en la sistematización de información en las entidades públicas y privada en el país y de los países latinoamericanos.

### **Diseño**

El análisis comparativo es un método ampliamente utilizado en la investigación, tanto cualitativa como cuantitativa, en ella se relacionan y encuentra similitudes y diferencias entre procesos, experiencias, prácticas, etc., para establecer relaciones, dar explicaciones, tomar decisiones o implementar medidas previamente estudiadas. A partir de la aplicación de este modelo es posible mejorar la comprensión de una determinada situación, comparar teorías y prácticas y, de manera fundamental, proporcionar alternativas de solución a problemas previamente identificados.

## **Hallazgos**

La siguiente es la información más significativa que se pudo establecer a partir de la aplicación de los instrumentos de recolección de información aplicados, según el plan definido en la metodología.

### **Criterios comunes y diferenciales**

En el desarrollo del proceso investigativo se encontraron variados criterios comunes y también diferenciales con los que Colombia, México y Perú realizan la identificación de los bienes inmuebles de sus ciudadanos, lo que da cuenta de las buenas prácticas que se han venido implementando en torno a la función pública registral; al respecto es importante decir que los tres países cuentan con instituciones encargadas del registro de los bienes inmuebles de los habitantes de sus territorios, que si bien corresponden a una normatividad nacional, cada región (Estado, Departamento, Distrito, Territorio, etc.), estas mantienen cierta autonomía en el manejo de su información y en el cobro por los trámites a realizar.

Algunas particularidades que se tienen de las distintas regiones pueden considerarse las siguientes, según la información obtenida a partir de las entrevistas realizadas en el desarrollo del trabajo, y que se presentan en los anexos del mismo:

La información brindada por la funcionaria Angie Milagros, abogada de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, SNB, de México (Comunicación personal, 4 y 8 de abril de 2022), permitió conocer que en este país los ciudadanos pueden consultar información sobre propiedades de bienes inmuebles a partir de su Documento Nacional de Identidad, DNI. A diferencia de Colombia, la información que pueden consultar los ciudadanos es sólo de su “círculo registral”, que es el Estado al cual pertenecen o tienen registrados sus

bienes. Los sistemas de consulta de propiedades de bienes inmuebles en México con ágiles, pero sólo están disponible por entidades territoriales.

Para el caso de México y Perú, se ha constatado que estos países tienen una función y consulta de índice muy similar al sistema registral colombiano, pero mientras en México y Perú estas entidades están regidas por los Ministerios u oficinas de desarrollo económico, en Colombia las mismas están regidas por instancias relacionadas con la administración de justicia (Ministerio de Justicia y del Derecho).

El funcionario Óscar Serna, de la ORIP, de Medellín, quien brindó información para el desarrollo del presente trabajo, hace un planteamiento de la información que arroja el sistema VUR (Ventanilla Única de Registro), y menciona que es una estrategia del gobierno nacional para cumplir con los estándares de transparencia en la gestión pública registral. “Ya hemos analizado la consulta de índice de propietarios con personas del común, ahora el análisis se basará en la información que obtienen las entidades del Estado” (Comunicación personal, marzo 31 de 2022).

En Colombia la información se usa muy especialmente para hacer efectivos embargos, extinciones de dominio, retirar un bien del comercio, etc., para ello existe el fundamento normativo como lo es el Decreto 3919 de 2012, donde se plantea el acceso de estas entidades a toda la información jurídica de los bienes de los ciudadanos.

Respecto a evidenciar los criterios comunes y diferenciales con los que en Colombia, México y Perú identifican de bienes privados, considerados como buenas prácticas, que se han venido implementando en la función pública registral, es posible establecer que si bien los procesos históricos, políticos y sociales que han vivido los 3 países son notablemente diversos, muy especialmente en lo que respecta a la forma de sus gobiernos, a las instituciones que poseen

y, sobre todo, al acceso a la propiedad, en la era de la globalización y con la denominada era del conocimiento y de la información los tres países han venido implementando buenas prácticas en la gestión de la información, relacionadas con la incorporación de la tecnología para acceder a información pública de interés general, entre ellas la relacionada con la identificación de una propiedad y de sus condiciones.

Los tres países dan cuenta de la utilización de plataformas amigables con los ciudadanos, lo que les ha permitido que indicadores de calidad tan importantes como la accesibilidad de las personas a las plataformas, la aceptabilidad en términos de la generalización que han logrado de las consultas y la adaptabilidad a los diferentes países y entre ellos en sus regiones, estén presentes en las ofertas de acceso a la información que poseen.

Como elementos comunes, también, es posible nombrar la normatividad nacional que, si bien para el caso de México, esta presenta una amplia autonomía de cada uno de los distintos Estado, existen leyes y decretos que, para los tres países, orientan las disposiciones, tanto en materia de registro de las propiedades, como en materia de acceso a la información sobre las mismas.

Es común a los tres países los procesos de descentralización administrativa, por ello las diferentes divisiones político-administrativas presentan cierta autonomía para el manejo de la información respecto a la propiedad de bienes inmuebles, máxime si se tiene en cuenta que en los tres países los recaudos económicos por impuesto sobre estos bienes corresponden a las municipalidades o a las regiones, no al gobierno central.

Dos de los países que se están comparando están inscritos como miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, OCDE, (Colombia y México). La misión de la OCDE se inscribe en el diseño de mejores políticas para la cualificación de la

calidad de vida de los ciudadanos; donde su objetivo es la promoción de prácticas que favorezcan la prosperidad, la igualdad, las oportunidades y el bienestar para todas las personas; dentro de estas mejores prácticas está el acceso a una información oportuna y confiable.

De los países latinoamericanos que pertenecen a este organismo internacional, están Chile que este afiliado desde 2010, México se afilio en 1.994, Costa Rica en febrero 21 de 2022. Colombia está afiliada desde el 28 de abril de 2020, adhesión que comenzó en el año 2013. Este organismo internacional, entre otras, se invita a los países afiliados a generar unas buenas prácticas en materia de gestión pública; de allí la importancia de haber focalizado estos dos países para el presente análisis. Perú no es miembro de la OCDE, pero viene implementando políticas públicas en materia de sistematización de información sobre propiedad de bienes inmuebles, por lo cual es significativo que se haga un trabajo comparado desde su experiencia.

El acceso a la información permitió evidenciar que tanto México como Perú poseen buenas prácticas en el manejo de información sobre inscripción de bienes inmuebles y en la disposición de la misma para la ciudadanía, lo que se evidencia en la existencia de plataformas y portales que los soportan, en la actualización continua de la información y en la disposición que la ciudadanía tiene de la información, sin necesidad de trasladarse físicamente hasta oficinas de las entidades encargadas del registro de los bienes inmuebles.

Es preocupación de los tres países la tarea de identificación, no sólo de las personas, sino también de sus bienes, siendo la Función Pública Registral (Colombia), el Registro Público de Bienes (México) y la expedición de la Cédula Catastral (Perú), las formas de identificación de un bien inmueble, para que los ciudadanos puedan acceder de manera oportuna a información pública.

La necesidad de identificar los bienes de los ciudadanos, sumado al deber del Estado de ofrecer a los mismos una información oportuna y confiable planteó, desde la década de los años 90 del siglo pasado, la necesidad en México, Perú y Colombia, de contar con sólidos sistema de información con los que sea posible que las entidades públicas identifiquen los bienes inmuebles de que disponen las personas en los territorios de cada uno de los países.

Sobre los criterios comunes y diferenciales entre Colombia, México y Perú, respecto al funcionamiento de las entidades encargadas de la gestión de la información y buenas prácticas en el registro de propiedades de los ciudadanos de cara al mejoramiento de la función pública registral, se ha encontrado que los 3 países se han enfrentado a problemas similares en lo que respecta a la gestión de la información sobre la propiedad de bienes inmuebles por parte de los ciudadanos, pero distintos en la expedición y aplicación de la normatividad que las regula. Mientras Colombia y Perú, como estados unitarios han logrado disponer de unas leyes, decretos y resoluciones para que sean aplicadas al conjunto de la sociedad, de tal manera que cada entidad territorial, con las diferencias propias del contexto, implemente su parte operativa, México ha tenido una normatividad diferente en cada uno de los Estados, pues allí existe autonomía de estas entidades, siendo necesario estudiar casos por separado, más que una política nacional de sistemas públicos de información sobre índice de propietarios de bienes raíces. Eso sí, para los tres países existe una normatividad nacional que los regula.

Los funcionarios consultados sobre los casos de Perú y México sugieren que las consultas por parte de la ciudadanía son adecuadas y accesibles para ellos, ya que las personas, necesariamente, no tiene que desplazarse hasta las oficinas, sino que pueden hacer las consultas y obtener certificados desde su casa.

Los tres países vienen implementando tecnologías amigables con los ciudadanos para que no tengan que desplazarse de sus casas a la hora de hacer una consulta sobre la una propiedad y sobre su estado, lo cual trae impactos positivos sobre las necesidades de accesibilidad a la información por parte de los ciudadanos.

### **Problemas que han afectado la disposición y el acceso a la información**

Sobre el segundo objetivo, referente a los principales problemas que han afectado el acceso a la información del registros de propiedad de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú, se destaca que en lo que respecta a la caracterización de los principales problemas que han afectado el acceso a la información sobre registros de propiedad de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú, los 3 países se han venido preocupando en las últimas décadas por la implementación de tecnologías amigables con los ciudadanos que les permita acceder a información en tiempo real sobre propiedades de sus y estados de las mismas; ello con el fin de descongestionar las oficinas públicas encargadas de ello, brindar mejor accesibilidad y ofertar una información cierta al respecto.

La tecnología, en los 3 países, ha ayudado enormemente a agilizar los trámites de consulta sobre la propiedad y condiciones en que se hallan los bienes inmuebles, pero la información que reposa en portales y plataformas no se actualiza con facilidad, muy especialmente cuando los datos que se tienen datan de dos o tres décadas atrás.

Para los tres países se encuentra como debilidad la dificultad para acceder a bases de datos nacionales; existen en las regiones, departamentos o Estados, dificultándose el acceso a una información general, debiéndose consultar la base de datos de cada subdivisión territorial.

Si bien los 3 países han ido incorporando las TIC en el desarrollo de su labor esencial (gestión de la información sobre registro de propiedades inmobiliarias), los avances en materia

de plataformas y programas no se renuevan con facilidad, presentando los tres países consultados problemas de modernización de programas, actualización de equipos (que en muchas ocasiones son obsoletos) y capacitación permanente de sus funcionarios.

### **Aspectos comunes y diferenciales en el funcionamiento de las entidades de registro de bienes inmuebles**

Para el caso del objetivo número tres, sobre aspectos comunes y diferenciales entre Colombia, México y Perú en el funcionamiento de las entidades encargadas de la gestión de la información y buenas prácticas en el registro de propiedades de los ciudadanos, se destaca la organización que han establecido cada uno de los países:

En México existe una estructura administrativa y pública subdividida en Estados, con plena autonomía. Este trabajo analiza la información del Estado de México, donde existe el *Instituto de la Función Pública Registral* del Estado de México, IFREM, quien realiza la “Inmatriculación administrativa” de los bienes inmuebles de los ciudadanos. En México existe el Registro Público de Propiedad para bienes inmuebles, allí se consultan bienes para su compraventa, donación, permuta, capitulaciones matrimoniales de sociedades conyugales y testamentos, entre otras, que dan cuenta del estado y propiedad de un bien. Al igual que en Colombia la consulta de este documento tiene un costo para el ciudadano.

En Perú existe la *Superintendencia Nacional de Bienes Estatales*, para bienes públicos, y la Dirección General de Abastecimiento para bienes privados, adscrita al Ministerio de Economía y Finanzas. Esta entidad otorga la Cédula o Identificación Catastral, entendido como un identificador legal de bienes inmuebles donde se da cuenta de los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes que están registrados en el catastro inmobiliario del país. A diferencia

de México y Colombia, estas identificaciones pueden ser Literales (donde se da cuenta de las características del bien en términos de titularidad, localización, superficie, uso, antigüedad y valor catastral) o Descriptivas y Gráficas (que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos del bien, y se suma su representación gráfica). Este documento, al igual que en Colombia y Perú, tiene un costo para el ciudadano y es gratuito para las entidades del Estado.

En Colombia la función pública registral la desempeña la *Superintendencia de Notariado y Registro*, SNR, en sus Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ORIP, que permite el acceso a la información de los ciudadanos y de las autoridades sobre los bienes de que disponen las personas en el país. La SNR es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho, que tiene por objetivo la inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los notarios, los Registradores de Instrumentos Públicos, los Curadores Urbanos, los gestores, operadores y usuarios del servicio público catastral, así como la prestación del servicio público registral con enfoque especial en el apoyo a las políticas públicas de protección, restitución y formalización de la propiedad inmueble para garantizar la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica de los derechos de propiedad inmobiliaria, con apego a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

La tarea de las ORIP en Colombia, tiene un fuerte componente relacionado con la corrupción y el narcotráfico; pues mucha de la información consultada, muy especialmente por organismos del Estado, intentan hacer extinción de dominio de bienes adquiridos de manera delictiva.

Funcionarios de Colombia encuentran como ventaja en los sistemas de información de la ORIP su fácil acceso, y que con solo un clic se puede acceder a ella, y como desventaja que los

resultados arrojados por las consultas no poseen la información completa ya que hasta el 2011 se tenía otro criterio de búsqueda, por lo cual se hace necesario instaurar un derecho de petición para obtener la información restante.

En Colombia para acceder a la consulta de Índice de Propietario se requiere registrarse en la plataforma de la Superintendencia de Notariado y Registro. El sistema es amigable y de fácil acceso; se solicita el usuario y clave y se puede acceder a la consulta, la cual se realiza por consulta de tradición; se introduce la clave y el usuario, luego por consultas generales. La consulta se puede realizar por, consulta de índice de propietarios y por certificado de propiedad, este último es muy solicitado para cancelar derechos pecuniarios a universidades, libreta militar etc. Reconoce la funcionaria Gloria Moreno Toro, de la Superintendencia de Notariado y Registro, que “Cuando se realiza por consulta de índice de propietarios, se puede ingresar por número de cedula, por nombres completos o por razón social” (Entrevista personal, 8 de abril de 2022).

Según la funcionaria Moreno Toro, las consultas que más se realizan en las plataformas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en Medellín, y en sus propias oficinas, están relacionados con procesos de calificación, consultas los particulares para embargos o solicitar ante un juez sacar el bien inmueble del comercio.

Para la abogada externa que hace trámites ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ORIP, de Medellín, Cristina Lemus, las consultas que más se realizan están relacionadas con la solicitud de información sobre bienes que tienen los ciudadanos y así poder solicitar a los jueces su embargo, o para efectos de sucesiones, para identificar realmente los bienes de los causantes.

Considera el funcionario Oscar Serna, de la ORIP de Medellín, que concedió una entrevista para el desarrollo del presente trabajo, que la tecnología que se viene aplicando en Colombia para la identificación de bienes inmuebles de los ciudadanos es adecuada y se ha venido avanzando a medida que se van implementando sistemas de información adecuados y eficientes como es el REL (Radicación electrónica), que es un sistema donde el usuario llega a una notaría y desde allí se tramita todo su proceso; y que la única falencia está relacionada con la temporalidad de la información disponible, que sólo es de la última década, lo que genera dificultades en la consulta de índice de propietario en una ciudad como Medellín, cuya ocupación masiva del espacio, es decir, la venta de terrenos para construcción de vivienda, se empezó a masificar desde 1930 del siglo XX, con fuertes periodos de migración y/o asentamientos masivos de población en la década de los años 50 (por efectos de la Violencia), en los años 80 (por el aumento de la pobreza en los campos colombianos), en los años 90 en adelante (por el desplazamiento forzado) y en las primeras dos décadas del siglo XXI (por la migración extranjera que se asienta en el país, de los cuales alrededor de 95.000 se ha establecido en Medellín, muchos de los cuales terminan comprando o invadiendo terrenos que después legalizan) (Palacios, 2022).

### **Análisis de la información**

El desarrollo de la presente investigación se focalizó en 3 categorías de análisis centrales: la Gestión del conocimiento, el Uso de la tecnología y la información en la gestión pública y el Sistema registral de bienes inmuebles a nivel nacional e internacional; además de ello se acudió a un compendio de elementos teóricos que permitieron una mejor comprensión sobre las buenas prácticas de la función pública en el registro de bienes inmuebles disponible para la consulta ciudadana en Colombia, México y Perú.

### **Gestión del conocimiento en oficinas de registro de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú**

El concepto de Gestión del Conocimiento hace referencia a las actividades y procesos que se implementan para optimizar la disposición de información al interior de una organización, para con sus usuarios y para mejorar su desempeño. Cuando se habla de gestión del conocimiento se está haciendo referencia a la implementación de estrategias para generar, disponer y entregar información significativa de manera oportuna como mecanismo de mejoramiento de la prestación de un determinado servicio (Suárez, 2017).

En el análisis de la gestión del conocimiento por parte de las entidades encargadas del registro de propiedades en Colombia, Perú y México se encuentran similitudes respecto a los intentos por sistematizar, desde la década de los años 90, la mayor información posible y tenerla a disposición de los ciudadanos y de las mismas instituciones del Estado; para lo cual se han valido de diversas estrategias como lo ha sido la adquisición y renovación de equipos tecnológicos, la instalación y actualización de programas, la capacitación de sus funcionarios

entre otras, lo que da cuenta de una preocupación por la gestión del conocimiento al interior de las entidades.

En los procesos de gestión del conocimiento de los tres países se ha encontrado que la información que estas entidades ofrecen a la ciudadanía está relacionada con el tipo de predios, información personal de sus propietarios, estados de los bienes, transformaciones que en el mediano plazo se hayan presentado con los mismos, etc.

Las tres entidades consultadas en los tres países consideran que han incorporado un sistema facilitador de la búsqueda, codificación, sistematización y difusión de información, la cual está disponible para un conjunto de personas e instituciones que la requieran.

El componente de gestión del conocimiento permitió evidenciar que en Colombia, México y Perú, se vienen adelantando tareas para organizar, mantener, disponer y compartir la información recopilada por las entidades en términos de registro de propiedades, de tal manera que los ciudadanos puedan acceder a ella de manera autónoma y confiable; lo que también implica la capacitación de sus funcionarios para que se adapten a las transformaciones que las entidades están adelantando, pues los procesos de gestión del conocimiento sólo se presentan si se cuenta con el talento humano idóneo para ello. Tal como lo proponen Rincón y Vergara (2017), no sólo se trata de un asunto de material, de compra de equipos e instalación de modernas tecnologías, sino también la educación de los funcionarios y de los ciudadanos.

Los procesos de globalización han terminado por generar espacios de capacitación, intercambio de experiencias para funcionarios de diferentes países, conocer experiencias novedosas de otras latitudes y generar réplicas en las dependencias propias; todo ello ha redundado en el fortalecimiento de la capacidad y el mejoramiento del desempeño institucional,

tal como lo pide la OCDE a sus países miembros en su postulado *Mejores prácticas para una mejor vida* (2022); experiencias que han manifestado haber tenido los funcionarios entrevistados.

Para los tres países se ha encontrado que cumplen con las características de los servicios de calidad, entendidos como derechos de los ciudadanos, siendo los mismos aceptables, por la calidad de la información que ofrecen; accesible, por ser amigable con sus usuarios y asequible, por la facilidad a la que puede ingresarse a sus plataformas.

Es evidente que como lo sugiere Hernández (2019), las instituciones encargadas del registro de propiedades en los tres países no sólo vienen adquiriendo nuevos equipos e instalando novedosos programas y plataformas, sino que también están dando pasos importantes en la capacitación de los funcionarios, que al fin de cuentas son los encargados de ingresar, actualizar y tener disponible la información para los ciudadanos.

Lo anterior es bien importante en términos de comprender la sociedad actual como una aldea global (Castells, 2002), pues la información sobre un bien inmueble puede estar disponible para ciudadanos de todo el planeta que quieran comprar e invertir en los países a los que hace referencia el presente trabajo.

Lo que ha venido sucediendo en Colombia, México y Perú, en materia de incorporación de las TIC en la recepción, consolidación y disponibilidad de información sobre registros de propiedad de bienes inmuebles, no es un hecho meramente instrumental de incorporación de ayudas tecnológicas para la disposición de información, es además un hecho político, de modernización de los Estados, que cada vez necesitan más legitimarse ante sus ciudadanos y atender sus demandas en todos los campos, entre ellos la certificación de registros sobre propiedad.

Finalmente, una adecuada gestión del conocimiento y de la información mejora la imagen corporativa de las instituciones, instalándose como referente ciudadano la idea de que determinada entidad es ordenada, acceder a ella es fácil y responde efectivamente a sus necesidades.

### **Uso de TIC en la función pública registral en Colombia, México y Perú**

Las Tecnologías de la Información y la Comunicación, TIC, que se han tomado la vida institucional y cotidiana de las sociedades contemporáneas, cada vez van ingresando con mayor fuerza en todas las actividades humanas; de allí que las entidades públicas, y máxime las encargadas de información de temas relacionados con la gestión de la información, sean las primeras en incorporarlas en sus procesos, para ello se han valido de una serie de estrategias entre las que se destacan los software para el almacenamiento de información, lo que generalmente han establecido a nivel de las regiones.

Las plataformas utilizadas por las entidades encargadas del registro de propiedades en Colombia, México y Perú son amigables con los usuarios, es decir, su manejo se facilita aún para personas no expertas en el uso de las TIC.

Los funcionarios entrevistados para el desarrollo del presente trabajo en Colombia, México y Perú, reconocen haber experimentado sucesivas transformaciones en el desempeño de sus labores con relación a la aplicación de las tecnologías de la información en la gestión pública; se han capacitado y actualizado para el manejo de estas nuevas tecnologías, presentándose casos particulares, como lo es el de la oficina de Medellín, en el que los mismos funcionarios han terminado por proponer a la entidad sistemas de actualización de información, lo que da cuenta de una adecuada preparación, capacitación y apropiación de sus cargos.

Si bien este tipo de entidades en los tres países han actualizado sus plataformas en varias ocasiones, los avances de las TIC les exigen cambios permanentes y la adopción de nuevos programas y plataformas; estas justamente son las desventajas que se presentan en los tres países, pues además de la necesidad de su constante actualización, existe información que data de antes de los años 70 u 80 que aún no figura en los repositorios y que no está disponible para los ciudadanos; es por esta razón que las oficinas consultadas de los tres países mantienen, además, la apertura de sus oficinas para quienes desean hacer sus trámites de manera presencial.

Los principios de accesibilidad, calidad, eficiencia y confidencialidad están presentes en las entidades de registro de bienes inmuebles de los tres países; principios que por demás se vienen universalizando en la aplicación de tecnologías de la información en la gestión pública.

Es importante destacar respecto al uso de las tecnologías de la información en la gestión pública sobre propiedad de predios, que en México y Perú la información del registro de propiedad de bienes raíces está disponible para los ciudadanos propietarios, para quienes aspiran a conocer el estado de un bien para fines comerciales y para el Estado, en términos de identificación de las propiedades de los ciudadanos y para efectos, entre otras, del pago de los impuestos por la propiedad; Colombia, además de las anteriores razones, mantiene esta información disponible para efectos judiciales, entre ellos la extinción de dominio por enriquecimiento ilícito o deterioro de la moral social (narcotráfico, tráfico de personas, inducción a la prostitución, etc.).

El uso masivo de las TIC ha venido permitiendo a los gobiernos mejorar sus contactos con las comunidades, no sólo por la información disponible que hoy existe sobre sus entidades nacionales y regionales, que pueden brindar una información concreta a los ciudadanos, sino también por la interacción directa entre ciudadanos e instituciones, pues para los tres países de

los que se viene hablando se encontró que los portales y plataformas de las oficinas de registro de bienes inmuebles tienen canales de comunicación con los ciudadanos a partir de las Peticiones, Quejas, Reclamos y Sugerencias, PQRS, estableciéndose en cada uno de ellos unos tiempos determinados para las respuestas pertinentes, y, para el caso de Colombia, resultando una falta grave la no comunicación al ciudadano, entendida como silencio administrativo.

### **Sistemas registrales de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú**

Un Sistema Registral es una tecnología, metodología o procedimiento que permite la consulta de datos específicos, que han sido registrados en un sistema. Para el caso de Colombia, aunque para los demás países se tienen referencias similares, se habla del sistema registral de la propiedad o de sistemas inmobiliarios registrales.

Para el desarrollo del presente trabajo, las indagaciones permitieron evidenciar que en lo que respecta al registro de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú, los tres países poseen bases de datos desde la década de los años 90, que han ido actualizando en la medida en que los desarrollos tecnológicos y los presupuestos lo permiten. Los tres países igualmente cuentan con una normatividad que exhorta a las entidades públicas a contar con plataformas que dispongan información significativa a disposición de la ciudadanía.

Los funcionarios consultados en los 3 países, que laboran en entidades relacionadas con el registro de bienes inmuebles, reconocen que en sus entidades se viene avanzando en buenas prácticas en el registro de información inmobiliaria, lo que ha permitido a las entidades en mención tener una información disponible y actualizada a la cual pueden acceder de manera remota los ciudadanos.

Los registros en cada uno de los países dan cuenta de los bienes inmuebles en términos de su ubicación, dimensión, estado del bien y actualizaciones del mismo (si de un predio se pasó a una casa o de una casa a una edificación de varias plantas, etc.). Perú además posee todo un archivo georreferencial que da cuenta de la topografía del mismo. Colombia hace énfasis en los límites de los predios y en los cambios que puedan sufrir por efectos de comercialización de los mismos.

La incorporación de las tecnologías en la gestión pública ha permitido a las entidades de los 3 países acercarse a uno de los principios que según estudiosos deben mantener los gobiernos de hoy: la Transparencia (Rincón y Vergara, 2017), lo que legitima sus procesos y acciones y genera ciudadanías mucho más comprometidas con sus deberes públicos como lo es la participación en todos los ámbitos sociales, entre ellos su responsabilidad con el pago de impuestos por propiedad de bienes inmuebles.

Si bien el uso de las TIC se ha convertido en una garantía de tenencia y custodia de información, los países a los que se ha hecho referencia tienen la desventaja de contar con sistemas de información territorializados, es decir, cada región, territorio o Estado tiene su propio sistema de información, resultando como necesidad el contar con un sistema único nacional. Esto es fundamental dado que los sistemas de información actuales, deben ajustarse a ciertos criterios de calidad, que según Buitrago (2014), deben ser veraces, brindar información oportuna, pertinente y actualizada.

Los sistemas registrales de bienes inmuebles de Colombia, México y Perú poseen características notablemente parecidas, ello debido a que los 3 países hacen parte de la CEPAL, y como tal se han venido acogiendo a las recomendaciones del Observatorio Regional de

Planeación para América Latina, creado en los años 80, con el propósito de promover la organización territorial en los países del continente americano.

El registro de información sobre bienes inmuebles en Colombia, México y Perú, está sustentado legalmente en la normatividad que cada país ha venido expidiendo al respecto, de todas maneras, la pertenencia a organismos multilaterales y a organizaciones internacionales, caso la CEPAL y la OCDE, viene motivando a los países a generar estilos de administración pública eficiente, confiable y transparente.

## **Conclusiones y recomendaciones**

### **Conclusiones**

La aplicación de los instrumentos de recolección de información, sus resultados y el análisis que se ha venido presentando a lo largo del presente trabajo permiten establecer las siguientes conclusiones, que representan el análisis integral de los hallazgos obtenidos en el desarrollo del trabajo de indagación:

#### ***Criterios comunes y diferenciales***

México y Perú poseen diversas formas de acceder a la información (número de documento de identificación del propietario del bien inmueble, ubicación del mismo, registro que posee, etc.); Colombia viene implementando estrategias en la misma dirección, para que acceder a la información pueda lograrse de diversas maneras, por ello es necesario que esta consulta esté disponible desde diversas formas, por número de documento de identificación, por dirección, por matrícula inmobiliaria, etc., de tal manera que el acceso sea más variado.

Los países latinoamericanos en general han venido respondiendo de manera positiva a la implementación de las TIC en las entidades del Estado y gestionando de manera adecuada la información de que disponen, muy especialmente la referida a la consulta de propietarios de bienes inmuebles en sus territorios.

La pertenencia a redes regionales (Red Interamericana de Catastro y Registro de Propiedad) y globales (OCDE), ha permitido a los países, entre ellos los 3 focalizados para el

desarrollo del presente trabajo, implementar buenas prácticas en el manejo del registro de información y en su disposición para los ciudadanos.

Tanto México y Perú como Colombia poseen sistemas más o menos parecidos en la que respecta a la consulta de propiedades de bienes inmuebles en sus territorios, cuentan con plataformas amigables con los ciudadanos y de fácil acceso a los mismos.

Existen diferencias en los sistemas de consultas de información de los bienes inmuebles de los ciudadanos en México, Perú y Colombia, pero estos son elementales, básicamente están relacionados con el territorio en que se puede buscar la información, con la manera como se puede acceder a ella y con el cobro por acceder a la información.

Las condiciones propias de cada país le imprimen unas características particulares a la disposición de la información y al uso de la misma; mientras que en México y Perú las consultas son de carácter civil (compra, venta, embargos, hipotecas, testamentos, etc.), Colombia además de ello tiene un importante componente penal, relacionado con la extensión de dominio, por la adquisición de bienes con dineros ilícitos.

### ***Problemas que han afectado la disposición y el acceso a la información***

La información consultada permite establecer que los 3 países poseen dificultades en la disposición de información sobre registro de bienes inmuebles de los primeros años del siglo XXI hacia atrás; necesitando por lo mismo de mejores plataformas y/o de funcionarios que puedan ingresar esa información.

En el desarrollo de la indagación no fue posible encontrar en términos generales quejas por parte de los ciudadanos en lo que respecta al acceso a la información, estas están más

relacionadas con la dificultad que algunos ciudadanos para acceder a los portales, quejas que cada vez son menos en la medida en que los países acceden a una básica alfabetización digital.

### ***Aspectos comunes y diferenciales en el funcionamiento de las entidades de registro de bienes inmuebles***

Los países latinoamericanos, entre ellos los 3 focalizados para el presente análisis (México, Perú y Colombia) vienen implementando diversas tecnologías para disponer y brindar información respecto a la propiedad de bienes inmuebles en cada uno de sus países. Para México y Colombia, que pertenecen a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, OCDE, desde la primera y segunda década del siglo XXI han iniciado procesos de registro y sistematización de información sobre propiedad y estado de bienes inmuebles de los particulares, como parte de las buenas prácticas que promueve esta organización. Perú, aunque no hace parte de la OCDE, también viene implementando tecnologías para disponer de esta información, muy especialmente por pertenecer a otro tipo de organizaciones internacionales como lo es la CEPAL.

Perú posee una información particularmente significativa en sus registros de índice de propiedad, pues además de la información formal de los bienes inmuebles, arroja datos sobre la georreferenciación e información gráfica sobre los predios matriculados, lo que brinda información importante sobre la ubicación de los mismos y exige la actualización inmediata de la información cuando se presentan cambios infraestructurales de los bienes.

En los tres países en sus políticas de gestión de información con relación al registro de bienes inmuebles han adoptado principios como la disponibilidad permanente de la información, la integridad para que la información sea cierta y confiable y el de la confidencialidad para que la

información esté protegida y su divulgación sea solamente para las personas o entidades interesadas.

## **Recomendaciones**

El desarrollo de la investigación genera las siguientes recomendaciones:

### ***Criterios comunes y diferenciales***

Cabe destacar que actualmente la función pública registral en los 3 países posee un soporte que es básicamente normativo y con poco desarrollo doctrinal; si bien los sistemas de información en México, Perú y Colombia ha experimentado transformaciones en el desarrollo histórico de la actividad registral, es necesario implementar una política de modernización más allá de las regiones o Estados, como lo viene haciendo Perú; política que debe estar sustentada en el uso de las Tecnologías de la Información y la Comunicación.

Es necesario generar espacios de intercambio con las redes en que están inmersos los países, en temas de registro de propiedades, permite a los funcionarios un mejor desempeño y abre posibilidades de actualización de las ayudas tecnológicas a partir de experiencias significativas de otros países.

### ***Problemas que han afectado la disposición y el acceso a la información***

Las entidades encargadas de la gestión de la información sobre consulta de propiedad de bienes inmuebles requieren, en los 3 países, modernizar y actualizar sus plataformas, de tal manera que en ellas repose información de décadas anteriores al siglo XXI,; para lo cual precisan de la disposición de personal idóneo para alimentar el sistema de información de que disponen y

así tener una consulta mucho más amplia en el tiempo y en la cantidad y calidad de información que sobre los bienes inmuebles se pueden tener.

Es necesario dotar a las oficinas de un sistema de información que brinden una más amplia en cobertura, que sea más ágil y amigable con el ciudadano que busca la información.

Para Colombia se precisa que las oficinas de Instrumentos Públicos en el país unifiquen criterios para la búsqueda de información, además de ampliarlos (por cédula, por NIT, por dirección, etc.), cosa que han logrado México y Perú. Es necesario ampliar los ítems de consulta, que la información, de tal manera que sea posible que la consulta arroje la dirección del bien, ubicación en el municipio, medidas, colindantes, ubicación geoespacial, condiciones legales y jurídicas de los mismos actualizadas, etc.

### ***Aspectos comunes y diferenciales en el funcionamiento de las entidades de registro de bienes inmuebles***

Para mantener un sistema de información que sea a nivel nacional y no únicamente por municipios o Estado, México y Colombia deben implementar repositorios de información a nivel nacional, de tal forma que se puede acceder a datos propios de los bienes y de sus propietarios en todo el país, tal como sí lo tiene Perú.

Es preciso capacitar a los funcionarios para que puedan generar y apropiarse de sistemas de información sobre propiedad de bienes inmuebles confiables, ágiles y amigables con los ciudadanos.

## Bibliografía

Acosta, L. (2005). Guía práctica para la sistematización de proyectos y programas de cooperación técnica. Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, FAO.

Álvarez, A. & Chica, S. (2008). Manual gestión de las organizaciones públicas. Gestión de las organizaciones públicas.

Alcaldía de Medellín-Banco Interamericano de Desarrollo, BID. (2009). Medellín: transformación de una ciudad.

Baena, P. G. M. E. (2014). Metodología de la investigación. México, D.F., MX: Larousse - Grupo Editorial Patria. Retrieved from <http://www.ebrary.com>

Banco de Desarrollo de América Latina. (2018). 5 lecciones para sistematizar el aprendizaje en instituciones públicas. <https://www.caf.com/es/actualidad/noticias/2018/02/5-lecciones-del-camino-recorrido-hacia-la-institucionalizacion-de-una-agenda-de-aprendizaje/>

Buitrago, D. (2014). Una mirada a la innovación en la administración pública. [Trabajo de grado, especialista en alta gerencia] Universidad Militar Nueva Granada, Bogotá.

Castells, M. (2002). *La era de la información. La sociedad red*. Planeta.

CEPAL. (2022). Ordenamiento territorial. Observatorio Regional de Planificación para el Desarrollo de América Latina y el Caribe. <https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/territorial-planning>.

Dulce, J. (2015). Aproximaciones al concepto de propiedad privada del suelo urbano. estado del arte en Latinoamérica 1990-2014. [Trabajo de grado, gestión y desarrollo urbanos]. Universidad Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario.

CEPAL. (2022). Ordenamiento territorial. Observatorio Regional de Planeación para el Desarrollo. <https://observatorioplanificacion.cepal.org/es/territorial-planning>

Congreso de la República, Perú. (2017). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión del Territorio.

Constitución Política de Colombia (1991) 2da. Ed. Legis.

Díaz Rodríguez, O. E. (2012) SIG Aplicado a la Matricula Inmobiliaria y Mercantil Integrada e Integral (Tesis de maestría, Universidad San Francisco de Quito).

Díaz, J. 24 de abril de 2022. Encuentro Sincrónico con Angie Milagros. [Video de uso personal]

Ferreyra, A., & De, L. A. L. (2014). Metodología de la investigación I. Córdoba, AR: Editorial Brujas. Retrieved from <http://www.ebrary.com>.

Gobierno de México, gob.mx. <https://www.gob.mx/>

Gómez, M. Deslauriers, M. y Alzate, M. (2010). Cómo hacer tesis de maestría y doctorado. Escritura y publicación. Biblioteca Nacional de Colombia.

Hernández, M. (2019). Desafíos de la información sistematizada y comunicación en el fortalecimiento de organizaciones públicas. Revista de Ciencias Sociales, Vol. XXV, N° 4, p. 51-64. Universidad del Zulia.

Hernández, R. Collado, C. y Baptista. M. (2014). Metodología de la investigación. 6ª Edición. Mc Graw Hill.

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. (2022). Registro público de la propiedad federal. <https://www.gob.mx/indaabin/articulos/registro-publico-de-la-propiedad->

[federal?idiom=es#:~:text=Registro%20de%20los%20bienes%20inmuebles,que%20integran%20el%20Patrimonio%20Nacional.](#)

López, E. Del Río, P. Guzmán, L. (2019). Análisis, diseño, desarrollo e implementación de un sistema de información registral en la oficina de registro de Bogotá, zona centro de la superintendencia de notariado y registro. [Trabajo de grado, gerencia de proyectos]. Universidad Piloto de Colombia.

Hernández, S. R., Fernández, C.C. & Baptista, L. P (2006). Metodología de la investigación. 4a ed. México: McGraw Hill.

[http://datateca.unad.edu.co/contenidos/109105/ExE\\_lecciones\\_2012-2/PDF\\_unidad\\_2Ley](http://datateca.unad.edu.co/contenidos/109105/ExE_lecciones_2012-2/PDF_unidad_2Ley)  
1551 de 2012. Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios. 6 de julio de 2012. D.O. No. 48.483.

Plataforma Digital Peruana, Gob.pe. <https://www.gob.pe/>

Presidencia del Consejo de Ministros, Perú. (2018). Decreto Supremo N° 033-2018-PCM. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2791458/Decreto%20Supremo%20N%C2%BA%20033-2018-PCM.pdf>

Ley 1579 de 2012. Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos. 1° de octubre de 2012. D.O. No. 1579.

Melo, J. (2017). Historia Mínima de Colombia. Colegio de México.

Mayr, J. (2002). Metodología de investigación. Inacap Osorno/ Recuperado de:

Ministerio de Justicia y del Derecho (29 de diciembre de 2014) Decreto 2723 de 2014/.  
<https://www.supernotariado.gov.co/PortalSNR/ShowProperty?nodeId=%2FSNRContent%2FNORM>  
[RM](#)

- Naciones Unidas. (2015). Objetivos de Desarrollo Sostenible. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>
- OCDE. (2022). Mejores políticas para una vida mejor. <https://www.oecd.org/acerca/>
- Presidencia de la República del Ecuador (28 de octubre de 1966) Ley de Registro (Decreto Supremo 1405 de 1966)/. [file:///C:/Users/user/Downloads/ley\\_de\\_registro](file:///C:/Users/user/Downloads/ley_de_registro)
- Palacios, M. (2022). El acceso a los derechos de los migrantes en Colombia. Universidad del Rosario. [https://www.oas.org/es/sadye/documentos/FUPAD\\_CartillaDerechos.pdf](https://www.oas.org/es/sadye/documentos/FUPAD_CartillaDerechos.pdf)
- Ramos, J. (2014). La interrelación notariado-registro-catastro en el régimen inmobiliario colombiano: estructura básica y problemas de regulación jurídica. [Trabajo de grado, abogado]. Universidad de Antioquia.
- Rincón, E. Vergara, C. (2017). Administración pública electrónica: hacia el procedimiento administrativo electrónico. Universidad del Rosario.
- Rodríguez, L. (2012). Caracterización del proceso de gestión de información y sus procedimientos más relevantes. [Trabajo de grado, Gerencia en sistemas de información en salud]. Universidad de Antioquia.
- Sánchez, J. (2009). Trasmisión de bienes y registros de la propiedad en España. Revista de Derecho, 31, pp. 3-32. Universidad del Norte, Barranquilla.
- Serna, O. & Díaz, J. (2016). La modernización de la consulta de índice de propietarios, tecnología e innovación de la función pública registral. [Trabajo de grado]. Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD.

Suarez, G. (2017). Sistematización del servicio público registral inmobiliario en las oficinas de registro de instrumentos públicos en Colombia. [Trabajo de grado para obtener el título de especialista en gestión pública]. Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD.

Superintendencia de Notariado y Registro [Superintendencia de Notariado y Registro]. (1959). LinkedIn. <https://www.linkedin.com/company/superintendencia-de-notariado-y-registro>

Superintendencia de Notariado y Registro. (11 de septiembre de 2017). Conozca cómo realizar una Consulta Índice de Propietarios. [video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=tpgBaeYvaLM>

Superintendencia de Notariado y Registro (19 de octubre de 2015) Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales (Resolución 11682 de 2015). <https://www.supernotariado.gov.co>.

Supernotariado de Registro. (2021). Ley de transparencia y el derecho al acceso a la información. <https://www.supernotariado.gov.co/transparencia/ley-de-transparencia>

Tamayo, M. (1998). Metodología de la investigación social. Bogotá: Universidad Nacional.

Úsuga, O. (2006). Estudios de derecho notarial: función notarial: el notario como agente de la función notarial. Librería jurídica.

Vásquez, A., et al. (2015). Buenas prácticas para la aplicación de políticas públicas de regeneración urbana, participativas y de buen gobierno. Universidad de Antioquia-Escuela Superior de Administración Pública, ESAP.

## Apéndices

### Apéndice A

#### *Entrevista aplicada a tres funcionarios de la Oficina de Instrumentos Públicos, Medellín Norte*

Estimado funcionario, la presente entrevista tiene por objetivo analizar desde una perspectiva comparada las prácticas en la gestión de la información de la función pública registral que permiten la consulta de la ciudadanía de registros de propiedad de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú. Con usted indagaremos respecto a las prácticas que en materia de gestión de la información se tienen en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, ORIP. Le solicitamos responder con la mayor seriedad posible y le agradecemos de antemano su colaboración.

1. Nombre: \_\_\_\_\_

Tiempo que lleva laborando en la dependencia: \_\_\_\_\_

2. ¿Qué sistemas de información está implementando la ORIP de Medellín para la consulta de los usuarios sobre propiedad de bienes inmuebles? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. ¿Qué ventajas tienen esos sistemas de información? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. ¿Qué desventajas presentan? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. ¿Conoce usted nuevos sistemas de registro de información para las consultas de los ciudadanos que puedan aplicarse en esta oficina?

6. ¿Qué tipo de capacitación ha recibido en materia de gestión de información para el desarrollo de su labor? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7. ¿Qué tipo de capacitación considera que es necesario recibir? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

8. ¿Qué tareas viene adelantando la ORIP para actualizarse permanentemente? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

9. ¿Qué tipo de transformaciones propondrías a la Oficina para hacer más ágil, oportuna y actualizada la consulta de Índice de Propietario por parte de los ciudadanos? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## Apéndice B

### *Entrevista aplicada a un abogado conocedor de temas inmobiliarios*

Estimado profesional, la presente entrevista tiene por objetivo analizar desde una perspectiva comparada las prácticas en la gestión de la información de la función pública registral que permiten la consulta de la ciudadanía de registros de propiedad de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú. Con usted indagaremos respecto a las prácticas que en materia de gestión de la información sobre propiedad de bienes inmuebles que se implementan en Medellín. Le solicitamos responder con la mayor seriedad posible y le agradecemos de antemano su colaboración.

1. Nombre: \_\_\_\_\_

Entidad donde labora: \_\_\_\_\_

2. ¿Qué facilidades presenta de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, ORIP para la consulta de los usuarios sobre propiedad de bienes inmuebles? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. ¿Qué desventajas presenta? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. ¿Qué características deben tener los sistemas de información que implementa la ORIP de Medellín para mejorar sus prácticas en la gestión de la información? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. ¿Qué recomendarías a la ORIP para ofrecer a los ciudadanos una información actualizada, ágil y oportuna? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Apéndice C

### *Entrevista aplicada conoedor en sistemas de información*

Estimado profesional, la presente entrevista tiene por objetivo analizar desde una perspectiva comparada las prácticas en la gestión de la información de la función pública registral que permiten la consulta de la ciudadanía de registros de propiedad de bienes inmuebles en Colombia, México y Perú. Con usted indagaremos respecto a las prácticas que en materia de gestión de la información debe tener una entidad como la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, encargada de ofrecer información sobre propiedad y posesión de bienes muebles en la ciudad. Le solicitamos responder con la mayor seriedad posible y le agradecemos de antemano su colaboración.

1. Nombre: \_\_\_\_\_

Entidad donde labora: \_\_\_\_\_

2. ¿Qué principios debe mantener una entidad encargada de ofrecer información a los ciudadanos sobre propiedad de bienes inmuebles? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. ¿En qué debe concentrar su accionar? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. ¿Qué características deben tener los sistemas de información que implementa la ORIP de Medellín? \_\_\_\_\_

5. ¿Qué recomendarías a la ORIP para ofrecer a los ciudadanos una información actualizada, ágil y oportuna? \_\_\_\_\_

6. ¿Cómo podría ser más ágil, oportuno y fidedigno el acceso a la consulta de información sobre propiedad de bienes muebles por parte de los ciudadanos por parte de la ORIP? \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Apéndice D

*Análisis comparativo en la gestión de la información, casos ORIP de Medellín y la oficina de Registro de Bienes Muebles de ciudad de México*

DESCRIPCIÓN	ORIP Medellín	Registro de Bienes Muebles en México	Registro de Bienes Muebles en Perú
Principios que orientan las entidades			
Tipo de información que ofrece a la ciudadanía			
Oferta de información presencial			
Oferta de información virtual			
Sistemas de información utilizados			
Facilidad de acceso a los sistemas de información			
Aceptabilidad de los ciudadanos			

Tipo de quejas y reclamos que reciben de los ciudadanos			
---	--	--	--

## Apéndice E

### *Resultado de trabajo de campo, consultas en fuentes directas y plataformas*

Observación participante con la funcionaria Gloria Magdalena Moreno Toro, quien lleva 22 años en la Oficina de Instrumentos Públicos, ORIP, de Medellín Norte, realizada el 8 de abril de 2022, 8:00 AM.

Al realizar el trabajo de campo con la funcionaria se logró observar lo siguiente:

La consulta de Índice de Propietario en Colombia requiere registrarse en la plataforma de la Superintendencia de Notariado y Registro. El sistema es amigable y de fácil acceso; se solicita el usuario y clave y se puede acceder a la consulta, la cual se realiza por consulta de tradición. Se introduce la clave y el usuario, luego por consultas generales.

La consulta se puede realizar por, consulta de índice de propietarios y por certificado de no propiedad, este último es muy solicitado para cancelar derechos pecuniarios a universidades, libreta militar etc. Afirma la funcionaria que “Cuando se realiza por consulta de índice de propietarios, se puede ingresar por número de cedula, por nombres completos o por razón social” (Entrevista personal, 8 de abril de 2022).

Cuando se ingresan los datos, el sistema arroja el resultado de la búsqueda y si tiene propiedades las muestra inmediatamente.

Como trabajo de campo y teniendo una observación participante con relación a lo informado por la funcionaria Moreno Toro, se le realizaron algunas preguntas a saber:

¿Para qué se realiza este tipo de consulta? R/: La respuesta de la funcionaria es, para que en el proceso de calificación se realice más acertado, también consultan los particulares para embargos, o solicitar ante un juez sacar el bien inmueble del comercio.

¿Qué sistema de información está implementando la ORIP Medellín Norte para la consulta de usuarios? R/: En su respuesta dice que la indicada como ruta de acceso por parte de SNR.

¿Qué ventajas tiene este sistema de información? R/: Es buena la consulta ya que el ciudadano no se tiene que desplazar desde su casa a ninguna oficina de registro para realizar dicha consulta, también para las instituciones del Estado ya que no tienen necesidad de enviar a sus mensajeros para consultar.

¿Qué desventajas le ves al sistema? R/: La información está incompleta, no se tiene registro desde el 2011 para atrás.

¿Considera necesario acceder a nuevos sistemas de registro de información para las consultas de ciudadanos? R/: “Es necesario implementar un sistema de búsqueda de los años anteriores al 2011, para ello se requiere personal para escanear e ingresar la información con el número de cedula y así unificar los criterios de búsqueda” (Comunicación personal G. Moreno, 8 abril de 2022.

Grupo de discusión / grupo focal

Se realiza reunión dos 2 funcionarios de la Oficina de Instrumentos públicos, el 18 de abril de 2022 por video llamada: la funcionaria Gloria Magdalena Toro, encargada de gestión de

la información en la ORIP de Medellín y la abogada experta en temas inmobiliarios Cristina María Lemus Laverde.

La abogada externa a la oficina de registro y que hace este tipo de consulta es la Doctora Cristina María Lemos Laverde, TP 241436 del C.S. de la J. Al preguntarle para qué realiza este tipo de consulta, la respuesta es para tener la información de los bienes que tienen los ciudadanos y así poder solicitar a un Juez de la Republica su embargo, o para efectos de sucesiones, para identificar realmente los bienes de los causantes. Sobre las ventajas del sistema plantea que es de fácil acceso, y que con solo un clic puede acceder a dicha información, y como desventaja es que no sale con la información completa ya que hasta el 2011 se tenía otro criterio de búsqueda y que se hace necesario instaurar un derecho de petición para obtener la información restante.

La funcionaria Moreno Toro, plantea que se hace necesario la implementación tecnológica y de despliegue de personal para identificar todos los bienes de los ciudadanos y adjuntarlo a su cedula.

Como conclusión de la reunión se plantea que se es necesario unificar criterios de búsqueda, en ese sentido el número de la cedula es la búsqueda más idónea, se requiere obtener toda la información del 2011 para atrás y unificar dicho criterio de búsqueda.

Entrevistas semiestructuradas:

Entrevista realizada el 31 de marzo de 2022 al funcionario Oscar Alberto Serna Valencia, coordinador Regional Zona Andina, de la Superintendencia de Notariado y Registro. Entrevista realizada vía web.

En la entrevista semiestructurada se abordó con el funcionario con las siguientes preguntas con relación a la utilización de la tecnología en el registro y disposición de información en la gestión pública):

¿Qué principios debe mantener una entidad encargada de ofrecer información a los ciudadanos sobre sus bienes? R/: La entidad en sus buenas prácticas debe ser transparente en la información, dar una verdadera certeza de que la información que se está entregando es real y está actualizada.

¿En qué se debe concentrar una entidad para ofrecer una buena información? R/: En lo pertinente a ser real, que cualquier persona o entidad consulte y esa sea la información real.

¿Cuáles son las generalidades con relación a las tecnologías que implementa la SNR? R/: Es una tecnología adecuada y se ha venido avanzando a medida que se van implementando sistemas de información adecuados y eficientes como es el Rel (Radicación electrónica), que es un sistema donde el usuario llega a una notaría y desde allí se tramita todo su proceso.

¿Qué ventajas trae esta forma de consulta de sistemas de información? R/: Básicamente es la agilidad para obtener la información. Ya un ciudadano no se desplaza a las oficinas, desde su casa lo puede realizar.

Como conclusión de la reunión se plantea que se es necesario unificar criterio de búsqueda, en ese sentido el número de la cedula es la búsqueda más idónea, se requiere obtener toda la información del 2011 para atrás y unificar dicho criterio de búsqueda.

Categoría Tecnología e información en la gestión pública: Es tarea del Estado la identificación no sólo de las personas, sino también de sus bienes, siendo la función pública registral la encargada de tal tarea, a la que se suma además la de que los ciudadanos puedan acceder de manera oportuna a información pública.

La necesidad de identificar los bienes de los ciudadanos, sumado al deber del Estado de ofrecer a los mismo una información oportuna y confiable plantea la necesidad de contar con un sólido sistema de información con el que puedan contar las entidades públicas, entre ellas la Superintendencia de Notariado y Registro en sus Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para el acceso a la información de los ciudadanos y de las autoridades sobre los bienes de que disponen las personas en el país (Suárez, 2017).

Una adecuada modernización del sistema de registro de bienes muebles, como lo proponen especialistas (Sánchez, 2009), debe pasar por la normativa general y específica que regula el servicio registral.

Se ha evidenciado al interior de la ORIP que su sistema registral es obsoleto (Buitrago, 2014; Serna & Díaz, 2016), pues se orienta desde el registro de matrículas inmobiliarias, sin poder arrojar datos reales sobre la existencia de bienes inmuebles de una misma persona en diferentes lugares del departamento y del país.

En la actualidad la Superintendencia de Notariado y Registro tiene implementado el Sistema de Folio para la identificación de las propiedades de los ciudadanos. Este sistema, implementado en 1973, ha sido el método por medio del cual se realiza el registro de los bienes inmuebles en Colombia; se hacía inicialmente en físico o libros y posteriormente en cartulina.

Desde 1995, con miras a la modernización de la entidad, se empezó a implementar el registro en medio magnético, el cual aún está vigente (Álvarez & Chica, 2008).

Diario de campo / observación participante. Se toma la misma información de la categoría anterior

Entrevista semiestructurada al funcionario Oscar Alberto Serna Valencia, Coordinador Regional Zona Andina, 12 años en la institución, desarrollada el 31 de marzo de 2022, vía web.

En la entrevista semiestructurada se abordó con el funcionario con las siguientes preguntas con relación a la categoría analizada (tecnología e información en la gestión pública):

¿Qué principios debe mantener una entidad encargada de ofrecer información a los ciudadanos sobre sus bienes? R/: La entidad en sus buenas prácticas debe ser transparente en la información, dar una verdadera certeza de la información que sea real.

¿En qué debe concentra el accionar con respecto a la buena información? R/: En lo pertinente a ser real, que cualquier persona o entidad consulte y esa sea la información real.

¿Cuáles son las generalidades con relación a las tecnologías que implementa la SNR? R/: Es buena y se ha venido avanzando a medida que se van implementando sistemas de información adecuados y eficientes como el Rel (radicación electrónica), que es un sistema donde el usuario llega a una notaría y desde allí se tramita todo su proceso.

¿Cuáles son sus ventajas con relación en la consulta de índice y los sistemas de información? R/: Esencialmente en la agilidad para obtener la información: Ya un ciudadano no se desplaza a las oficinas, desde su casa lo puede realizar.

El funcionario Serna Valencia (2022), hace un planteamiento de la información que arroja el sistema VUR (Ventanilla Única de Registro), y menciona que es una estrategia del gobierno nacional para cumplir con los estándares de transparencia en la gestión pública registral. “Ya hemos analizado la consulta de índice de propietarios con personas del común, ahora el análisis se basará en la información que obtienen las entidades del Estado” (O. Serna, comunicación personal, marzo 31 de 2022).

¿La consulta para las entidades del Estado tienen algún costo? R/: Para ellas no, esa es una de las diferencias que existe en la información que ellas pueden ver la situación jurídica del bien hoy el ciudadano no.

¿Las entidades deben de tener un código de acceso? R/: Si, lo deben solicitar ante la SNR. Las entidades del Estado deben tener información de los ciudadanos con el fin de hacer efectivo por ejemplo embargos, extinciones de dominio, sacar un bien del comercio, etc., para ello existe el fundamento normativo como lo es el Decreto 3919 de 2012, donde plantea el acceso de estas entidades a toda la información jurídica de los bienes de los ciudadanos.

¿Cómo se ingresa al sistema? R/: La ruta es el ingreso a la plataforma, se ingresa con el código de acceso, se pueden realizar dos tipos de consultas, datos del inmueble y el estado jurídico del bien. Se puede hacer en todo el territorio nacional, en un Municipio, en un Departamento. Se puede solicitar por cédula del propietario, cédula catastral, matrícula inmobiliaria, razón social si es entidad o Nit. Como las entidades si tienen acceso a la situación jurídica del bien, en este documento se encuentran todas las actuaciones que el bien posee hasta la fecha de consulta.

¿Cuáles son sus desventajas? R/: La respuesta del funcionario coincide con la apreciación de las otras personas entrevistadas, y consiste en que la información solo está por consulta de

cedula desde el año 2011, falencia que se hace reiterativa por los consultados. Como ventajas plantea que el sistema es amigable con el usuario y que desde su casa se puede consultar los bienes de una entidad o una persona.

Como conclusión de la reunión se plantea que se es necesario unificar criterio de búsqueda, en ese sentido el número de la cédula es la búsqueda más idónea, se requiere obtener toda la información del 2011 para atrás y unificar dicho criterio de búsqueda.

Categoría: Sistema registral nacional e internacional:

Algunos países de América Latina que tienen organizado su sistema registral como México, Venezuela y Argentina, al igual que Colombia, sus normas provienen del derecho indiano, heredado de la Colonia (Úsuga, 2006), en manos de los escribanos; este modelo de derecho perviviría durante buena parte de la organización de las repúblicas. Para todos estos países se ha encontrado que existen oficinas de registro de asuntos públicos, para Colombia las notarías, que generalmente son ocupadas por abogados y que, entre otras, se encargan del registro de las propiedades de los ciudadanos.

En Colombia la totalidad de las instituciones estatales vienen planteando la necesidad de modernizar sus procesos, aprovechando para ello las ayudas tecnológicas de que disponen las entidades públicas; una de las entidades que está en mora de desarrollar su labor con ayudas tecnológicas es la función pública registral, muy especialmente la consulta de Índice de Propietario, que debe transitar hacia una Consulta Única de Índice de Propietario, CUNIP, la cual debe posibilitar la consulta de bienes de cualquier persona, en cualquier parte del país, sin importar el tipo ni la condición ni el territorio donde están ubicados. La modernización de la función pública registral se encuentra ordenada en la actualidad por el Estatuto de Registro de

Instrumentos Públicos, resultando necesario implementar una tecnología consecuente con este tipo de funciones, que lleve a evitar la comisión de errores en la disposición y entrega de información sobre propiedad de predios e inmuebles en el país (Supernotariado de Registro, 2021).

Cabe destacar que actualmente la función pública registral en Colombia posee un soporte que es básicamente normativo y con poco desarrollo doctrinal; si bien el sistema ha experimentado transformaciones en el desarrollo histórico de la actividad registral, es necesario implementar una política de modernización a nivel nacional, política que debe estar sustentada en el uso de las Tecnologías de la Información y la Comunicación, TIC (Guzmán, 2019).

Para el caso de México y Perú, se ha constatado que estos países tienen una función y consulta de índice muy similar al sistema registral colombiano.

#### Comunicación Personal:

En esta etapa de investigación se toma como base la página web de los países de Perú y de México, consultados en abril 04 de 2022, desde la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, cuya actividad central se enmarcó en la observación de cada una de las plataformas de México y Perú. Además, se contactó vía web a la funcionaria de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, SNB, la abogada Angie Milagros, el 4 y 8 de abril de 2022. Las preguntas sobre las cuales giró la entrevista fueron las siguientes, según la categoría sistema registral nacional e internacional:

¿Qué principios debe mantener una entidad encargada de ofrecer información a los ciudadanos sobre sus bienes? R/: La entidad en sus buenas prácticas debe ser transparente en la información, dar una verdadera certeza a los ciudadanos de que la información a la que están accediendo es real.

¿En qué debe concentrar el accionar con respecto a la buena información? R/: En lo pertinente a ser real, que cualquier persona o entidad consulte y esa sea la información real.

¿Cuáles se realizan las consultas en tu país? R/: Se ha venido avanzando en la sistematización de los mismos, hoy los ciudadanos consultan información sobre bienes inmuebles a partir de su Documento Nacional de Identidad, DNI:

¿Cuáles son sus generalidades con relación en la consulta de índice y los sistemas de información? R/: Están trabajando en la agilidad, pero como diferencia de nuestro país, sería que esa consulta solo arroja resultado en el círculo registral, no a nivel nacional como es el caso colombiano.

Como conclusión de la reunión, se plantea que el sistema es similar al Colombia, ya que tanto en la búsqueda como en la información arroja un resultado muy similar.

Comunicación Personal:

Comunicación con la abogada litigante en México Elizeth Marlene Sánchez, el 20 de abril de 2022. Con esta ciudadana se abordaron las siguientes preguntas con relación a los sistemas registrales que poseen en su país:

¿Qué principios debe mantener una entidad encargada de ofrecer información a los ciudadanos sobre sus bienes? R/: Debe brindar información cierta, oportuna y confiable

¿En qué debe concentrar el accionar con respecto a la buena información? R/: En lo pertinente a ser real, que cualquier persona o entidad consulte y esa sea la información real.

¿Cómo es la relación con la utilización de tecnologías? R/: “Con relación a las tecnologías que implementa la oficina de registro público de la propiedad federal, es buena y se ha venido avanzando a medida que se van implementando sistemas de información adecuados, para solicitar la información se requiere la identificación de registro personal, documento que en nuestro país es la cedula” (M. Rivas, Comunicación persona, abril 20 de 2022).

¿Cómo son los las consultas de índice y los sistemas de información? R/: Se caracterizan por su agilidad, pero sólo está disponible por entidades territoriales.

Como conclusión de la reunión, se plantea que el sistema es similar al Colombia, ya que tanto en la búsqueda como en la información arroja un resultado muy similar.

Documentos institucionales:

Ley Registral para la ciudad de México (11 de junio de 2018). La ley afirma que es de orden e interés público y tiene por objeto establecer las disposiciones legales que regulan el proceso registral del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil para la Ciudad de México.

Consulta índice propietarios en Colombia:

El Índice de Propietarios es un servicio que fue delegado a la Superintendencia de Notariado y Registro, SNR; la finalidad de este es que los ciudadanos puedan conocer el número de matrícula inmobiliaria de los predios que están registrados a nombre de una persona natural o jurídica.

La SNR es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho, que tiene por objetivo la inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los notarios, los Registradores de Instrumentos Públicos, los Curadores Urbanos, los gestores, operadores y usuarios del servicio público catastral, así como la prestación del servicio público registral con enfoque especial en el apoyo a las políticas públicas de protección, restitución y formalización de la propiedad inmueble para garantizar la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica de los derechos de propiedad inmobiliaria, con apego a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

En los Registros de Instrumentos Públicos se encuentra:

1. Cantidad de propiedades que se tienen registradas a nombre de una persona.
2. Número de matrícula inmobiliaria
3. Estado del predio
4. Predios que hay en el patrimonio familiar (partición de bienes)
5. Ciudad
6. Dirección
7. PIN

**Resultado Transacción**

Transacción finalizada correctamente, a continuación puede ver el detalle de la transacción.

Servicio **Consulta Indices**  
 PIN **220504853758575887**  
 Recibo / Referencia **59684250**  
 Valor **0**  
 Fecha Consulta **04/05/2022 02:53 PM**

Los siguientes son los resultados arrojados para la Consulta, puede revisar el historial de todas sus consultas presionando el botón Historial, en la pantalla principal, **Recuerde** que debe tener habilitadas las ventanas emergentes para poder descargar el reporte, la columna **Vinculado a** indica por cuál de los diferentes datos o filtros fue obtenido el registro

#	Ciudad	Matricula	Dirección	Vinculado a
1	Medellin Sur - Antioquia	001-692088	CARRERA 96 # 40 - 107 INT. 0110 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento

Señor usuario si usted no está de acuerdo con el resultado de la consulta, por favor comuníquese con las líneas de atención al ciudadano como aparecen en el pie de página de esta plataforma, allí su inconveniente será recepcionado para brindarle una solución, o presione el botón **Comentario** en el cual podrá escribir su Observación para ser procesado por la entidad

Comentario Descargar Consulta Indices Descargar Recibo Salir

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (<https://www.serviciossupernotariado.com.co>)

Esta consulta se puede obtener a través de la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co) o en oficinas de registro de instrumentos públicos.

## Paso a paso

1. Ingresa a link <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

GOV.CO

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
 el gobierno de la ley pública


Superintendencia de Notariado y Registro  
 Certificados de Tradición, Consultas de índices de propietarios y Certificados de no propiedad.

Recuerda que debes tener una cuenta de usuario para poder utilizar los servicios, si ya tienes una presiona el botón **Ingresar**, si no crea una cuenta gratuitamente presionando el botón **Regístrame**

Ingresar Registrarme Ver Ayuda

Las siguientes oficinas no se encuentran habilitadas para la generación de certificados en línea, esperamos restablecer sus servicios a la brevedad posible  
 - Ipiales

Para generar una **Consulta de Índices de Proprietarios** o un **Certificado de No Propiedad** deberá ingresar a la plataforma e ir al módulo de **Consultas Generales**

<p>Validar Certificado</p>  <p>Presione para validar un certificado de Tradición y Libertad.</p>	<p>Estado Devolución</p>  <p>Presione para buscar el estado del proceso de Devolución.</p>	<p>Validar Consulta</p>  <p>Presione para validar una Consulta de Índice de Proprietarios.</p>	<p>FAQ</p>  <p>Presione para mostrar el panel de Preguntas Frecuentes.</p>
---	---	---	---

Activar Windows  
 Ve a Configuración para activar Windows.

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

2. Registrarse o Iniciar sesión con su usuario y contraseña.

Crear una Cuenta

Por favor diligencie la información solicitada

Tipo Usuario  
PERSONA NATURAL

Tipo Documento  
CEDULA DE CIUDADANIA

Documento

Nombres

Apellidos

Correo Electrónico

Celular

¿Cuánto es la suma de 0 + 8 ?

Acepto los términos y condiciones de uso

Registrarme Cancelar

Autenticación

Por favor Ingrese sus credenciales

Recuerde que su Usuario empieza con las letras 'CC', 'CE', 'TI', 'PA', 'NI'

Usuario

Contraseña

Ingresar Olvidé la Clave

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

En la parte superior izquierda dar clic en *Menú*

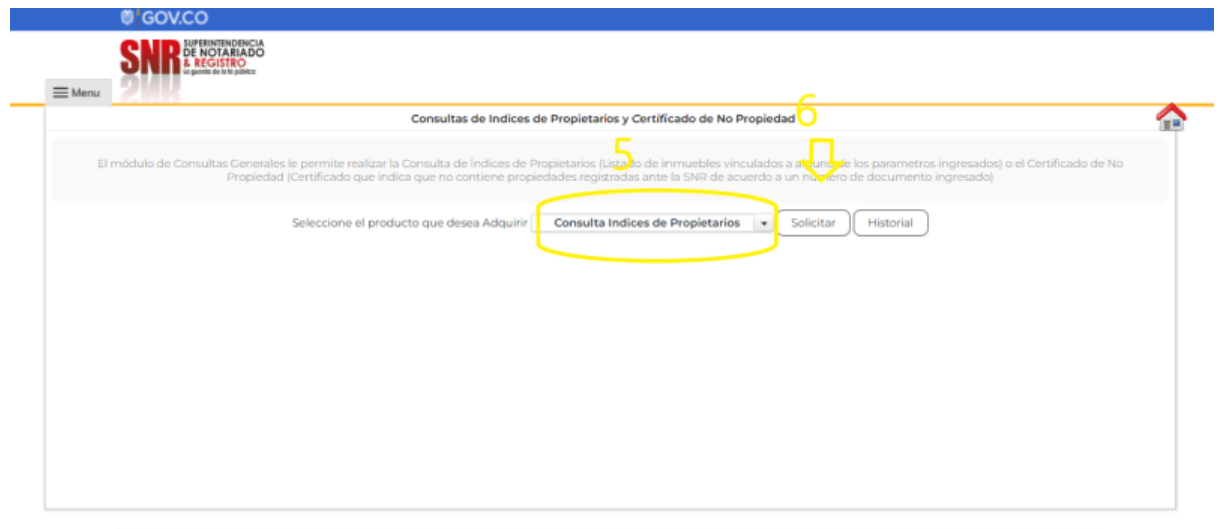
Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

Selecciona la opción *Consultas Generales*.

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

Desplegamos las opciones de (Seleccionar el producto que desea adquirir)

3. Da clic en *Solicitar*.



Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

4. Selecciona el tipo de documento.
5. Ingresas el número de documento.
6. Da clic en *Consultar*.

GOV.CO  
**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
 la gestión de lo público

Menu

Consultas de Índices de Propietarios y Certificado de No Propiedad

El módulo de Consultas Generales le permite realizar la Consulta de Índices de Propietarios (Listado de inmuebles vinculados a alguno de los parametros ingresados) o el Certificado de No Propiedad (Certificado que indica que no contiene propiedades registradas ante la SNR de acuerdo a un numero de documento ingresado)

7 Seleccione el producto que desea Adquirir

Para realizar la Consulta de Índices de Propietarios, usted deberá Ingresar el número de documento, Si cuenta con los nombres y apellidos o razón social o número de CHIP deberá presionar los respectivos Check e ingresar la información solicitada, recuerde que estos campos adicionales ayudan al sistema a refinar los datos en las bases de datos de los sistemas registrales.

Documento de Identificación   Nombres y Apellidos o Razon Social  # CHIP o Matricula Catastral

Tipo de Documento

Numero de Documento

Consultar

8

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro. <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

### ¿Quién puede tener acceso a esta información?

Toda persona que disponga del número de cédula del titular del predio, la cédula de extranjería o el Número de Identificación Tributaria (NIT).

**Tarifas:** La consulta del índice de propietario es gratuita, no se genera ningún tipo de cobro.

### Consulta de índice de propietario en México

La entidad encargada de la Consulta de índice de propietario en México es el Gobierno de México, este servicio se conoce como Registro Público de la Propiedad Federal, que lo realiza el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), es un organismo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, su misión es administrar y valorar el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal con apego al marco legal que los rige, con el

propósito de contribuir el uso eficiente y generar valor público. Esta Institución tiene como sus objetivos: Otorgar certeza jurídica al Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, Promover el control y mejor aprovechamiento inmobiliario, Actualizar el marco normativo que rige la política inmobiliaria, Emitir dictámenes evaluatorios oportunos y transparentes y Fortalecer las capacidades institucionales en apego a la política de austeridad republicana.

**Paso a paso (<https://www.gob.mx/indaabin>)**

1. Ingresar con tu usuario y contraseña o registrarse en caso de no contar con el usuario.
2. Seleccionar los apartados de “*Ventanilla Electrónica*” y “*Registro Público de la Propiedad Federal y Control Inmobiliario*”
3. Selecciona el proceso: “*Expedición de copias simples y/o certificadas*”
4. Complemente y agregue la información solicitada respecto del inmueble objeto de su interés.
5. Seleccione el trámite a realizar y opcional adjunte documento que apoye para la búsqueda y atención al trámite.

Tarifas: La consulta del índice de propietario es gratuita, no se genera ningún tipo de cobro.

**¿Quién puede tener acceso a esta información?**

Es una información de carácter público.

### **¿Qué documentación se necesita para la información?**

Solicitud electrónica que incluya datos del solicitante y ubicación del inmueble, en caso de contar con el croquis de ubicación adjuntarlo en archivo PDF o imagen.

### **Consulta índice propietario en Perú**

El gobierno peruano habilitó la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano, con la finalidad de establecer principios, acciones, mecanismos y herramientas teniendo como objetivo alcanzar entre otros, un Estado transparente en su gestión, con trabajadores y servidores que brindan al ciudadano un servicio imparcial, oportuno, confiable, predecible y de bajo costo; es el único punto de contacto digital del Estado peruano con los ciudadanos, allí se puede acceder a información de trámites y servicios para ciudadanos y público especializado, noticias, normas legales y publicaciones de las entidades del Estado, información sobre el Estado peruano en general, páginas institucionales oficiales de las entidades del Estado. Esta es administrada por la Presidencia del Consejo de Ministros a través de la Secretaría de Gobierno Digital (SEGDI).

### **Información que se encuentra en este documento**

1. Nombre del titular
2. Partida (matrícula)
3. Zona (ubicación)
4. Oficina

## Consulta de Propiedad

[Regresar](#)

Nro.	Nro. Documento	Titular	Partida	Zona	Oficina
1	066****2	YUPANQUI ALTAMIRANO JORGE	P02010110	ZONA REGISTRAL IX - SEDE LIMA	LIMA

### Notas:

- \* La búsqueda se realiza con el nombre exacto del propietario, información que se obtiene a través de la interconexión con el RENIEC (DNI) o la Superintendencia Nacional de Migraciones (carnet de extranjería).
- \* La búsqueda proporciona información referencial e informativa sobre el número de la partida del predio cuando el titular inscrito sea una persona natural.
- \* Si el nombre del titular que consta en la partida registral del predio no coincide exactamente con el que consta en el DNI o Carnet de Extranjería la búsqueda no reportará el número de la partida registral. En este caso, se sugiere revisar la respectiva partida a través del Servicio de Publicidad y de corresponder, solicitar la rectificación de nombre.
- \* La indicación del número de documento y su fecha de emisión, permiten determinar la identidad del solicitante del servicio y facilitar el llenado de sus datos; sin embargo, la búsqueda para determinar las partidas a nombre del propietario que formula la consulta, se efectúa en función a sus nombres y apellidos y no en función al número del DNI o CE, por lo que los resultados pueden arrojar casos de homonimia.

Activar Windows

Ve a Configuración para activar Windows.

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

## Paso a paso

1. Acceder a la entidad SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) <https://www.gob.pe/sunarp>



The screenshot shows the homepage of the Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). At the top, there is a red navigation bar with the 'gob.pe' logo and the text 'Plataforma digital única del Estado Peruano'. A search bar is located on the right side of this bar. Below the navigation bar, there is a horizontal menu with several categories: 'Trámites y servicios' (highlighted), 'Noticias', 'Campañas y eventos', 'Normas y documentos legales', 'Informes y publicaciones', 'Información institucional', and 'Contacto y redes sociales'. The main content area features the SUNARP logo and the title 'Superintendencia Nacional de los Registros Públicos'. Below the title, there is a brief description of the organization's mission and a link to 'Conocer más'. At the bottom, there are four service links: 'Convocatorias del Estado', 'Seguimiento de trámites', 'Libro de reclamaciones', and 'Mesa de partes'. A 'Portal de transparencia' button is also visible on the right side of the main content area. A Windows activation watermark is present in the bottom right corner of the screenshot.

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

2. En el campo de Trámites y servicios más visitados, seleccionar la ventanilla *Acceder a los servicios en línea de la Sunarp*.

**Trámites y servicios más visitados**  
 Entérate los beneficios, requisitos y pasos para acceder a ellos, y otra información de tu interés.

<p><a href="#">Consultar los datos de un vehículo - Consulta Vehicular</a></p> <p>Accede de forma gratuita a los datos de los vehículos registrados a nivel nacional, así como los...</p> <p><a href="#">Leer más</a>      <a href="#">Iniciar trámite</a></p>	<p><a href="#">Acceder a los servicios en línea de la Sunarp</a></p> <p>Encuentra los servicios de inscripción y publicidad registral de la Superintendencia Nacional de...</p> <p><a href="#">Leer más</a>      <a href="#">Ir al servicio</a></p>	<p><a href="#">Obtener la Tarjeta de Identificación Vehicular Electrónica (TIVE)</a></p> <p>La Tarjeta de Identificación Vehicular Electrónica (TIVE) es el documento que identifica al...</p> <p><a href="#">Leer más</a></p>
<p><a href="#">Solicitar certificado literal de partida a Sunarp</a></p> <p>Si necesitas información sobre una determinada partida registral; por ejemplo, para conocer...</p>	<p><a href="#">Buscar y reservar el nombre de una empresa en la Sunarp</a></p> <p>La reserva de nombre es un paso previo a la constitución de una empresa. No es un trámite...</p>	<p><a href="#">Solicitar duplicado de la Tarjeta de Identidad Vehicular (TIV)</a></p> <p>En caso de pérdida, robo o deterioro necesitas solicitar un duplicado de la Tarjeta de Identidad...</p>

3. Dar click en *Acceder a los servicios en línea*.

**Acceder a los servicios en línea de la Sunarp**

[Ir al servicio](#)

Encuentra los servicios de inscripción y publicidad registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) dirigidos a:

- Ciudadanos
- Empresas y entidades
- Notarios

Podrás encontrar servicios como: Alerta registral, SID SUNARP, Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), Consulta Vehicular, Consulta de Reserva de Denominación de Razón Social, Calculadora Registral, entre otros.

[Accede a los servicios en línea](#)

**Enlaces relacionados**

- [Cambio de características vehiculares](#)
- [Obtener la Tarjeta de Identidad Vehicular \(TIV\)](#)
- [Duplicado de Tarjeta de Identidad Vehicular \(TIV\)](#)
- [Cambio a Nueva Placa de Rodaje](#)

¿Te sirvió el contenido?  
 1387 (Me gusta)      1414 (Compartir)

Imprimir      Compartir      Guardar

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

4. En la zona de Servicios Gratuitos, se elige la opción de *Consulta de Propiedad*.

The screenshot shows the Sunarp website interface. At the top, there is a navigation bar with the Sunarp logo and the text 'Servicios en Línea'. To the right of the logo, there are links for 'Inicio', 'Nuestros servicios', 'Nuestros registros', and 'Portal Institucional'. Below the navigation bar, the main heading is 'ACCEDE A NUESTROS SERVICIOS'. There are two main service cards: 'SERVICIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA' with a button 'SOLICITA AQUÍ TU PUBLICIDAD REGISTRAL', and 'SID sunarp SISTEMA DE INTERMEDIACIÓN DIGITAL' with a button 'SOLICITA AQUÍ TU INSCRIPCIÓN REGISTRAL'. Below these, there is a section titled 'SERVICIOS GRATUITOS' with four icons: 'ALERTA REGISTRAL' (exclamation mark), 'SÍGUELO' (circular arrows), 'CONSULTA VEHICULAR' (car), and 'CONSULTA DE PROPIEDAD' (house). A large yellow arrow points down to the 'CONSULTA DE PROPIEDAD' icon. There is also a small 'Activar Windows' watermark in the bottom right corner of the screenshot.

Se rellenan los campos de *Tipo de documento*, *Fecha de emisión (DNI)* y *Número de documento* y se hace el *Captcha*.

**Consulta de Propiedad**

Tipo de documento:

Fecha emisión (DNI):

Nro. de documento:

Captcha:  No soy un robot

**Realizar búsqueda**

**Notas:**

- \* La búsqueda se realiza con el nombre exacto del propietario, información que se obtiene a través de la interconexión con el RENIEC (DNI) o la Superintendencia Nacional de Migraciones (carnet de extranjería).
- \* La búsqueda proporciona información referencial e informativa sobre el número de la partida del predio cuando el titular inscrito sea una persona natural.
- \* Si el nombre del titular que consta en la partida registral del predio no coincide exactamente con el que consta en el DNI o Carnet de Extranjería la búsqueda no reportará el número de la partida registral. En este caso, se sugiere revisar la respectiva partida a través del Servicio de Publicidad y de corresponder, solicitar la

Activar Windows  
Ve a Configuración para activar Windows.

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

5. Dar clic en *Realizar Búsqueda*.

**Consulta de Propiedad**

Tipo de documento:

Fecha emisión (DNI):

Nro. de documento:

Captcha:  No soy un robot

**Realizar búsqueda**

**Notas:**

- \* La búsqueda se realiza con el nombre exacto del propietario, información que se obtiene a través de la interconexión con el RENIEC (DNI) o la Superintendencia Nacional de Migraciones (carnet de extranjería).
- \* La búsqueda proporciona información referencial e informativa sobre el número de la partida del predio cuando el titular inscrito sea una persona natural.
- \* Si el nombre del titular que consta en la partida registral del predio no coincide exactamente con el que consta en el DNI o Carnet de Extranjería la búsqueda no reportará el número de la partida registral. En este caso, se sugiere revisar la respectiva partida a través del Servicio de Publicidad y de corresponder, solicitar la

Activar Windows  
Ve a Configuración para activar Windows.

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

Para obtener información adicional sobre el inmueble, se debe de ingresar a la plataforma Extranet SUNARP, allí se podrá visualizar:

1. Oficina de Registro
2. Partida
3. Ficha
4. Tomo
5. Folio
6. Dirección
7. Área Registral

## 8. Registro de (Entidad)

The screenshot displays the SUNARP website interface. At the top, there are navigation links: Privacidad y Seguridad, Ayuda, Términos y Condiciones, Contáctenos, Tarifas, and Inicio. The main header reads "Publicidad Registral en Línea". Below this, the user information is shown: USUARIO: ANGIE7488 and SALDO DISPONIBLE: 0.0 Soles. A feedback prompt asks "¿QUÉ TE PARECIÓ EL SERVICIO?" with a star rating system.

The main content area shows the search results for "Consulta de Partidas / Resultado". It indicates the search was for "Resultado de la Consulta de Partidas por Número P02010110". Key details include: Costo S/ 0.0, Usuario ANGIE7488, and Fecha Actual 02/04/2022 11:20. A message states: "Ahora tenemos un nuevo medio de publicidad registral, de libre acceso para todos: www.sunarp.gob.pe." The total number of records found is 1.

Oficina Registral	Partida	Ficha	Tomo	Folio	Dirección	Area Registral	Registro de	Ver Asientos
LIMA	P02010110				ASENTAMIENTO HUMANO MARGINAL ASOC. PRO-VIVIENDA SUCUANI MZ P LOTE 31	INMUEBLE	SARP	

Below the table, it says "Mostrando 1 registro". There are two green buttons: "Imprimir" and "Regresar".

On the left side, there is a sidebar menu with the SUNARP logo and various service options under "TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS" and "TRÁMITE DE PUBLICIDAD REGISTRAL".

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

Los ciudadanos de Perú son los únicos que pueden registrarse en la plataforma Extranet SUNARP y tener acceso a la información adicional mencionada anteriormente. Para obtener el certificado por medio de correo o físico este genera un cobro y se le habilitará información adicional sobre el inmueble.

### Paso a paso

1. Ingresar a Extranet SUNARP <https://enlinea.sunarp.gob.pe/>

## 2. Ingresar usuario y contraseña

**sunarp**  
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Web Sunarp | Privacidad y Seguridad | Ayuda | Términos y Condiciones | Contáctenos | Tarifas

Estimados usuarios,

¡Ahora ya puedes realizar el pago de tus solicitudes en línea de **copia literal, Certificado Registral Inmobiliario (CRI) y certificado de búsqueda catastral** empleando el monedero virtual o con cualquier tarjeta de crédito o débito!

Para realizar el siguiente trámite con derechos en línea, tiene que acceder al servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL). En caso de no contar con un usuario los invitamos a **registrarse** al servicio.

**USUARIOS REGISTRADOS**

Acceso a Publicidad Registral en Línea

USUARIO

CONTRASEÑA

**INGRESAR**

¿Olvidó su contraseña?

¿QUÉ ES PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA? | OFICINAS REGISTRALES | SEGUIMIENTOS DE TÍTULOS Y SOLICITUDES | ALERTA NORMATIVA REGISTRAL

**Suscripción de Personas**  
DESEO SUSCRIBIRME

**Suscripción de Organizaciones y Entidades Públicas**  
DESEO SUSCRIBIRME

SUNARP SEDE CENTRAL: Av. Primavera Nro. 1878, Santiago de Surco, Lima 33 - Perú

Mesa de Ayuda : (051) 208-3100 anexo 8847  
ALO Sunarp (línea gratuita): 0800-27164  
Correo electrónico: enlinea@sunarp.gob.pe

**EX REGISTRO PREDIAL URBANO** para **Hasta el**

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

En la barra izquierda se selecciona la opción *Trámites de Publicidad Registral / Solicitar Certificado literal de Partida (Copia literal)*

Privacidad y Seguridad | Ayuda | Términos y Condiciones | Contáctenos | Tarifas | Inicio

## Publicidad Registral en Línea

USUARIO: **ANGIE7488** SALDO DISPONIBLE: **0.0 Soles** ¿QUÉ TE PARECIÓ EL SERVICIO? ☆☆☆☆☆

SERVICIOS >> Visualización e impresión de partida

Oficina Registral: --TODAS--

Identifique su Oficina Registral

Area Registral: **Propiedad Inmueble Predial** COSTO POR BÚSQUEDA: 0

Búsqueda Directa por Número de Partida o de Ficha

Buscar por:  Ficha  Partida

Número:

Búsqueda Directa por Tomo/Folio

Registro de: **SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES**

Tomo:

Folio:

TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS

TRÁMITE DE PUBLICIDAD REGISTRAL

- Servicios del índice de verificaciones (inscripción, actualización, cambio de voluntario (credencial))
- Copia Informativa de Título Archivado
- Visualizar certificado literal de título archivado
- Solicitar certificado literal de partida (copia literal)
- Solicitar Boleta Informativa de Vehículo
- Solicitar publicidad certificada (vigencias, CRI, etc)
- Solicitar base gráfica registral (BGR)
- Búsqueda de índice
- Visualización e impresión de partida
- Consulta en el índice nacional de personas jurídicas
- Consulta en el índice nacional de

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

3. Desplegar la pestaña de *Registro Jurídico* y seleccionar *Registro de propiedad Inmueble*.
4. En la pestaña *Tipo de Servicio* se elige *Consulta Literal de Partida*.

5. Dar clic en *Solicitar*

Privacidad y Seguridad | Ayuda | Términos y Condiciones | Contáctenos | Tarifas | Inicio

**Publicidad Registral en Línea**

USUARIO: **ANGIE7488** SALDO DISPONIBLE: **0.0 Soles** ¿QUÉ TE PARECIÓ EL SERVICIO? ☆☆☆☆☆

SERVICIOS >> Solicitar certificado literal de partida(copia literal)

**ELIJA EL TIPO DE SERVICIO**

Registro Jurídico:

Tipo de Servicio:

- El certificado literal de la partida con firma electrónica se emite en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, el cual es enviado a su cuenta del Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL), y al correo electrónico consignado al momento de la suscripción de dicho servicio.
- El certificado con firma electrónica tiene el mismo valor y eficacia jurídica que el certificado con firma manuscrita, su contenido podrá ser verificado y visualizado a través de nuestro portal institucional.
- El certificado con firma electrónica a través del SPRL es válido para su uso dentro del territorio nacional. Si desea un certificado para uso en el extranjero, adicionalmente deberá de solicitar la autenticación de firma ante el funcionario autorizado por Sunarp para tal efecto conforme al procedimiento establecido por el Ministerio de Relaciones Exteriores.

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

6. Seleccionar la *Oficina Registral*.
7. Se elige el servicio *Certificado Literal - Predio*.
8. Se selecciona el medio por el cual se va a buscar *Ficha o Partida*.
9. Ingresar el número.

## 10. Dar clic en Buscar

The screenshot shows the Sunarp website interface. At the top, there are navigation links: Privacidad y Seguridad, Ayuda, Términos y Condiciones, Contáctenos, Tarifas, and Inicio. The main header reads 'Publicidad Registral en Línea'. Below this, the user information is displayed: 'USUARIO: ANGIE7488' and 'SALDO DISPONIBLE: 0.0 Soles'. There is also a feedback prompt: '¿QUÉ TE PARECIÓ EL SERVICIO?' with a star rating.

The main content area is titled 'SERVICIOS >> Solicitar certificado literal de partida(copia literal)'. It features a dropdown menu for 'Oficina Registral' set to '--TODAS--'. Below this is a section to 'Identifique su Oficina Registral'. The 'Servicio' dropdown is set to 'CERTI. LITERAL - PREDIOS'. There are radio buttons for 'Buscar por:' with 'Fecha' selected and 'Partida' unselected. A text input field for 'Número:' is present, followed by a green 'Buscar' button.

At the bottom of the search area, there is a link: 'Para descargar el Instructivo - Certificado Literal Haga click Aquí' and a note: 'Si su Nro. de partida empieza con la letra P: debe seleccionar el servicio CERTI. LITERAL - SARP'.

On the left side, there is a sidebar menu with the Sunarp logo and a list of services under 'TRÁMITE DE PUBLICIDAD REGISTRAL':

- Trámite de inscripción de títulos
- Trámite de publicidad registral
  - Servicios del índice de verificadores (inscripción, actualización y cambio de voluntario de credencial)
  - Copia Informativa de Título Archivado
  - Visualizar / certificado literal de título archivado
  - Solicitar certificado literal de partida(copia literal)
  - Solicitar Boleta Informativa de Vehículo
  - Solicitar publicidad certificada (vigencias, CRI, etc)
  - Solicitar base gráfica registral (BGR)
  - Búsqueda de índice
  - Visualización e impresión de partida
  - Consulta en el índice nacional de personas jurídicas
  - Consulta en el índice nacional de

Fuente: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (<https://www.gob.pe/sunarp>).

### ¿Quién puede tener acceso a esta información?

Es un documento de dominio Público, toda persona que cuente con el documento de identidad de la persona (DNI) sobre la cual se va a realizar la consulta.

Tarifas: La consulta de propietario es gratuita, no se genera ningún tipo de cobro. El certificado literal de partida tiene un valor monetario.

Estos son hallazgos para el objetivo específico uno.

### Diferencias

Los datos que solicitan a la hora de adquirir el documento de Consulta de Índice de Propietario es una de las diferencias notables. Para Colombia basta con saber el tipo de

documento y el número de documento (cédula de ciudadanía o pasaporte) de la persona sobre la cual se va a realizar la búsqueda. En México se requiere como información principal los datos del solicitante, la ubicación del inmueble y se sugiere adjuntar el croquis de la ubicación. Para Perú se requiere el tipo de documento, fecha de emisión de este y el número del documento (DNI).

El contenido de la información que arroja el documento varía según el país. Para Perú, en la búsqueda en la plataforma SARNARP, que es la que permite estas consultas de manera pública, tanto para ciudadanos como para extranjeros, arroja nombre del titular, partida (matricula), zona (ubicación) y oficina. Para Colombia los datos que son visibles en la Consulta de Índice de Propietario son más específicos que los que arroja la consulta en el caso de Perú; en Colombia la consulta arroja la cantidad de propiedades que tiene registradas una persona a su nombre, el número de matrícula inmobiliaria, el estado de ese predio, los predios que hay en el patrimonio familiar (partición de bienes), la ciudad, la dirección y PIN.

El ingreso a las plataformas es una de las diferencias encontradas; para Colombia y México se debe iniciar sesión bajo un Usuario y Contraseña; Perú estableció en su plataforma que se puede acceder directamente con los datos de la persona a la cual se le desea realizar la consulta.

1. Ruta para acceder a la información del índice de propietarios, página de la

SNR



Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

## 2. Certificado de tradición

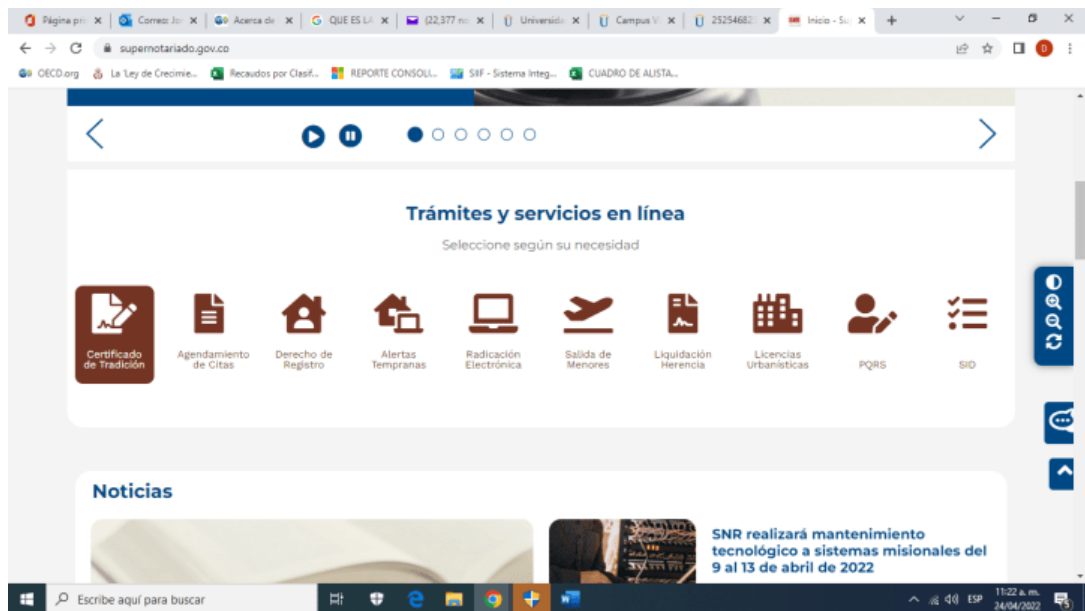


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

## 3. Ingreso, se requiere usuario y contraseña, foto tomada por Jorge Ivan Diaz Diaz

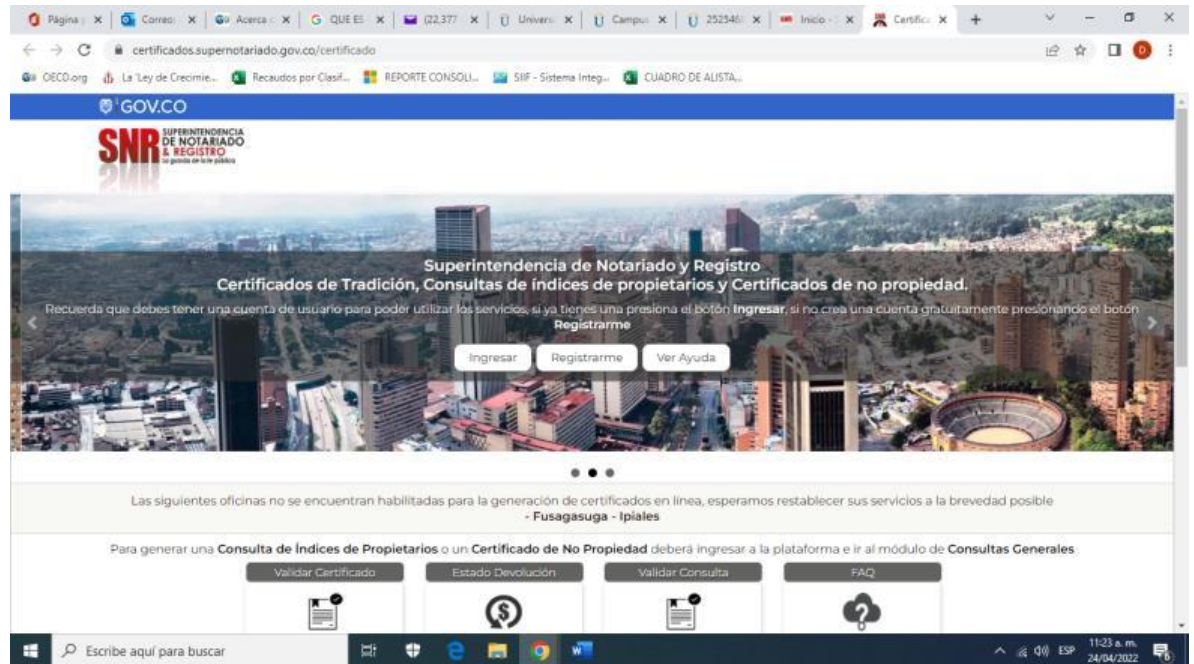


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

#### 4 ingreso de usuario y clave de acceso

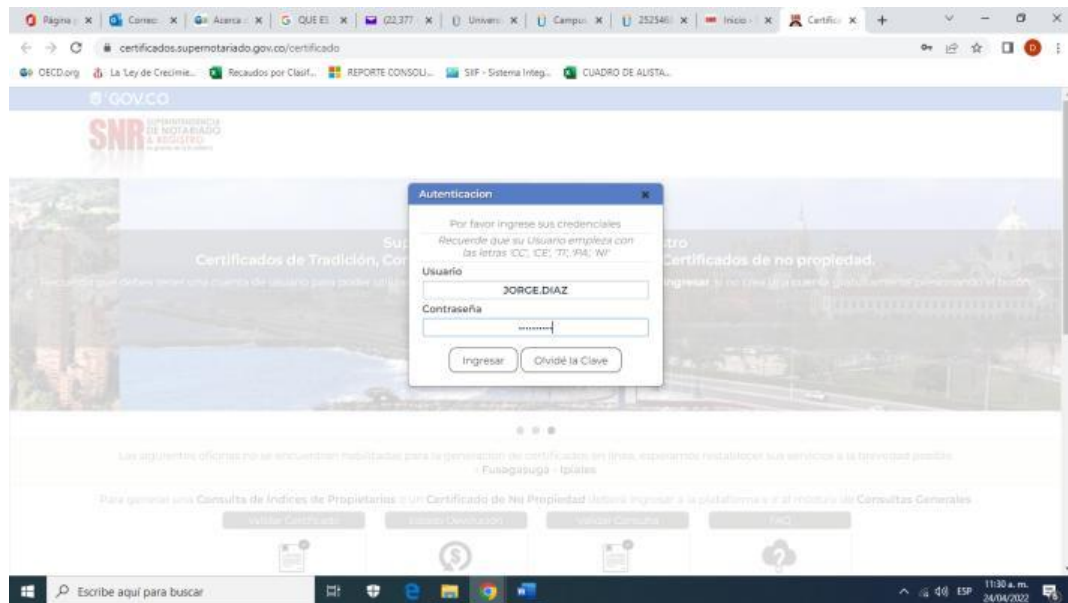


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

## 5. realizar la consulta, por consultas generales

Las siguientes son las principales opciones de la plataforma de expedición de certificados de tradición, consulta de índices de propietarios y certificado de no propiedad, por favor seleccione la opción que desea ejecutar.

- Certificado Tradición
- Consultas Generales
- Validar Certificado
- Validar Otro Documento
- Historial Certificados
- Historial Consultas

Actividad últimos 10 días

Fecha	Ingreso	Certificados	Consultas
14/Apr	0	0	0
15/Apr	0	0	0
16/Apr	0	0	0
17/Apr	0	0	0
18/Apr	2	0	0
19/Apr	0	0	0
20/Apr	0	0	0
21/Apr	0	0	0
22/Apr	0	0	0
23/Apr	0	0	0
24/Apr	1	0	0

Información perfil de usuario

Usuario: **JORGE DIAZ**  
 Nombres: **Jorge Ivan**  
 Apellidos: **Diaz Diaz**  
 Tipo Documento: **Cedula de Ciudadania**  
 Documento: **15509212**  
 Correo: **jorge.diaz@supernotariado.gov.co**

Cuenta Prepago / Cupos

Accesos Rápidos

- FAQ
- Noticias

Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

6. Se puede realizar para la consulta de índice de propietarios y para el certificado de no propiedad.

GOV.CO

SNR SUPERINTENDENCIA DEL NOTARIADO Y REGISTRO

Consultas de Índices de Propietarios y Certificado de No Propiedad

El módulo de Consultas Generales le permite realizar la Consulta de Índices de Propietarios (Listado de inmuebles vinculados a alguno de los parámetros ingresados) o el Certificado de No Propiedad (Certificado que indica que no contiene propiedades registradas ante la SNR de acuerdo a un número de documento ingresado)

Seleccione el producto que desea Adquirir:

- Consulta Índices de Propietarios
- Certificado de No Propiedad

Solicitar Historial

Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

7. se solicita por cualquiera de las dos opciones, por cedula, nombres y apellidos o razón social

Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

8. Al darle consultar genera el siguiente reporte, figura lo que se tiene en propiedades a nivel nacional.

certificados.supernotariado.gov.co/certificado/portal/business/main-queries-advanced.srv

REPORTE CONSOLL. SIF - Sistema Integ. CUADRO DE AUSTA.

consultas de Indices de Proprietarios y Cerramiento de No Progresidad

**Resultado Transacción**

Transacción finalizada correctamente, a continuación puede ver el detalle de la transacción.

Servicio **Consulta Indices**  
 PIN **220424733358031241**  
 Recibo / Referencia **59154483**  
 Valor **0**  
 Fecha Consulta **24/04/2022 11:41 AM**

Los siguientes son los resultados arrojados para la Consulta, puede revisar el historial de todas sus consultas presionando el botón Historial, en la pantalla principal. Recuerde que debe tener habilitadas las ventanas emergentes para poder descargar el reporte, la columna **Vinculado a** indica por cuál de los diferentes datos o filtros fue obtenido el registro

#	Ciudad	Matrícula	Dirección	Vinculado a
1	Socorro - Santander	321-12085	LOTE - CARRERA 3 CALLE 5 Y 6	Nombres
2	Girardota - Antioquia	012-7775	LOTE - ...LOS CORRALES O EL MOJON	Documento
3	Girardota - Antioquia	012-62635	CALLE 50 #39-27 APTO.335 - TORRE 5 URBANIZACION RESERVA DE SAN JUAN	Documento
4	Girardota - Antioquia	012-47028	SIN DIRECCION LOTE 01 PARAJE CORRALES O LAS CANOAS	Documento
5	Girardota - Antioquia	012-37238	LOTE - ...TAMBIEN VEREDA EL MOJON	Documento
6	Girardota - Antioquia	012-41260	LOTE EL RODADERO	Documento
7	Girardota - Antioquia	012-39333	CARRERA 39 POR CALLE 47	Documento

Señor usuario si usted no está de acuerdo con el resultado de la consulta, por favor comuníquese con las líneas de atención al ciudadano como aparecen en el pie de página de esta plataforma, allí su inconveniente será recepcionado para brindarle una solución, o presione el botón **Comentario** en el cual podrá escribir su Observación para ser procesado por la entidad

Comentario Descargar Consulta Indices Descargar Recibo Salir

Supernotariado  
Sede  
Dirección  
Código postal: 110311 - 110311000

Escribe aquí para buscar

11:42 a.m.  
24/04/2022

Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

**Apéndice F. Fotografías**

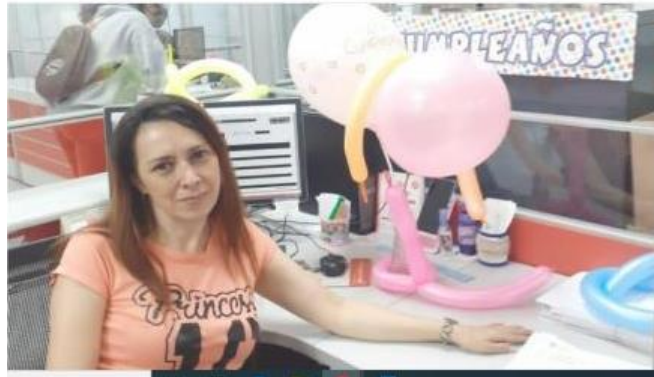


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

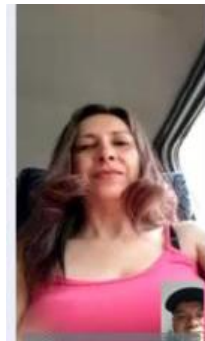


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

10. Abogada externa a la oficina que realiza este tipo de consulta constantemente

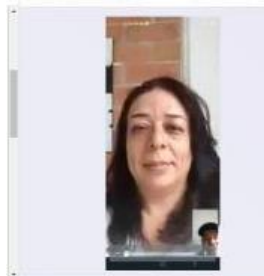


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

## Anexos entrevista semiestructurada con el Dr. Oscar Albero serna valencia

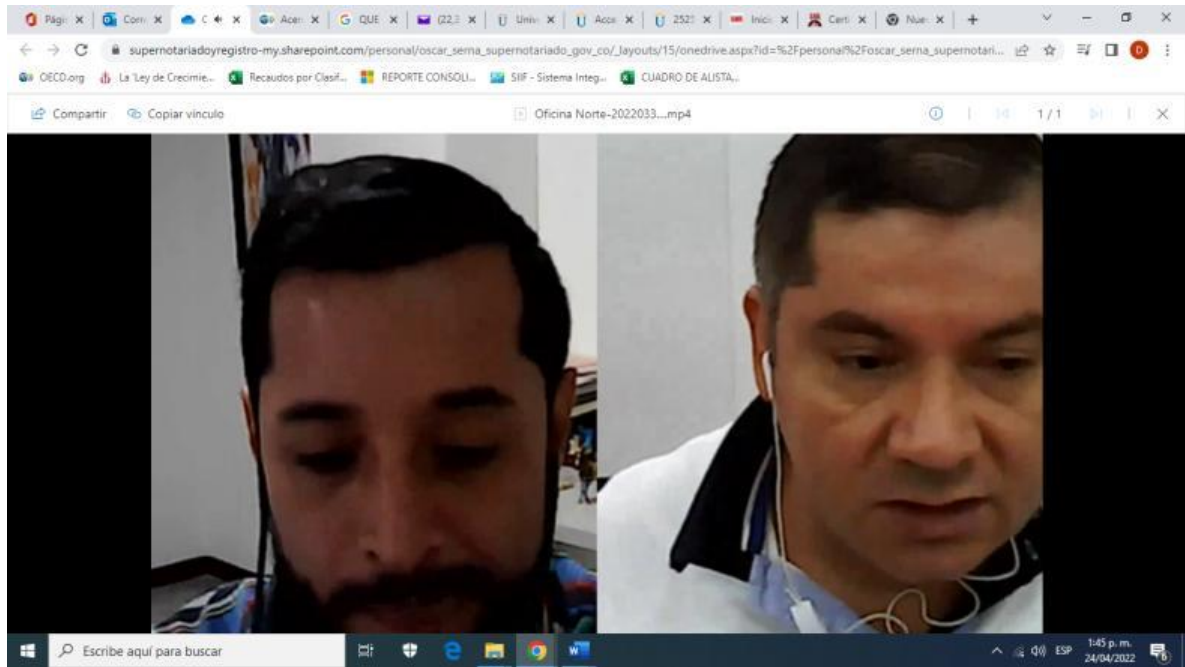
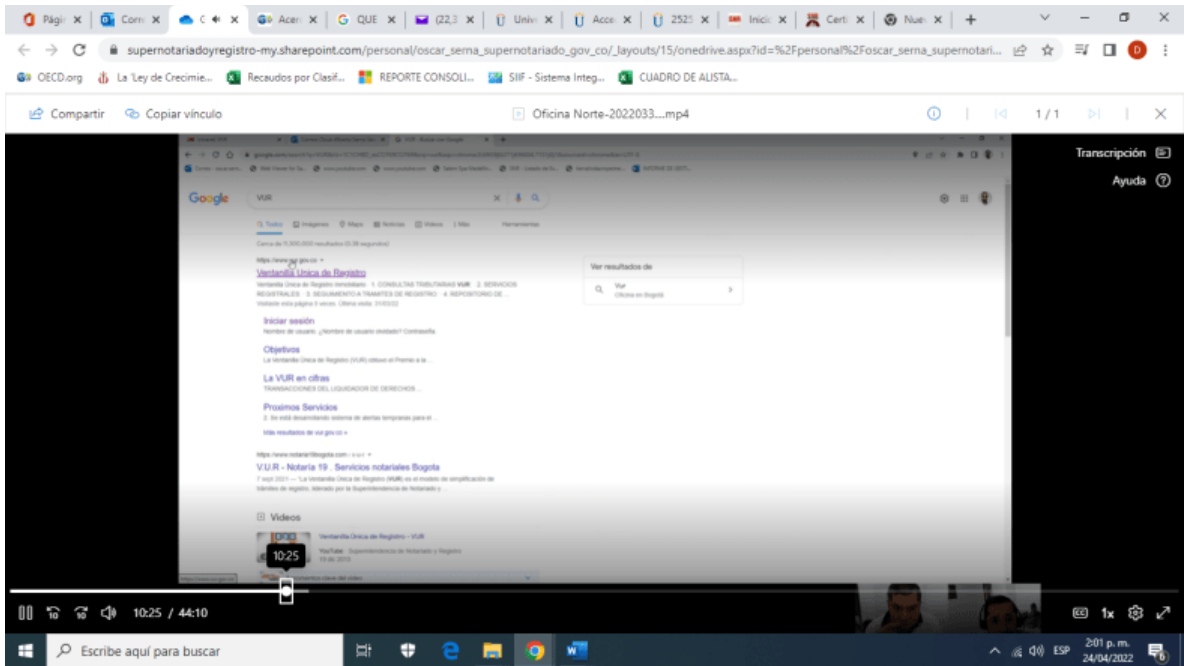


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

## Ingreso a la plataforma VUR (ventanilla única de registro)



f Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

## Clave y acceso

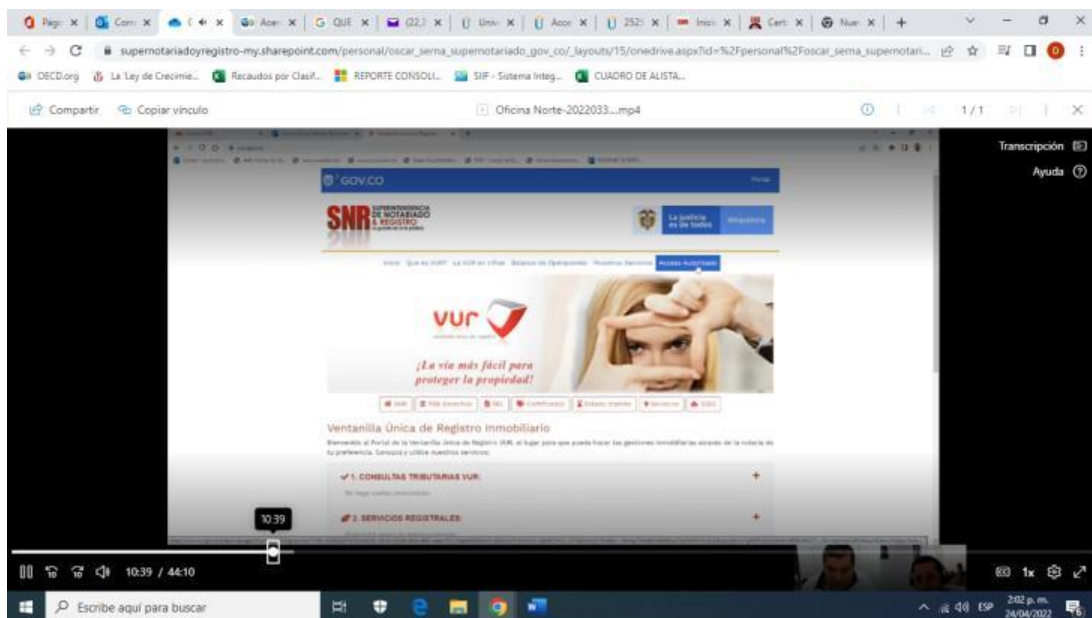


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

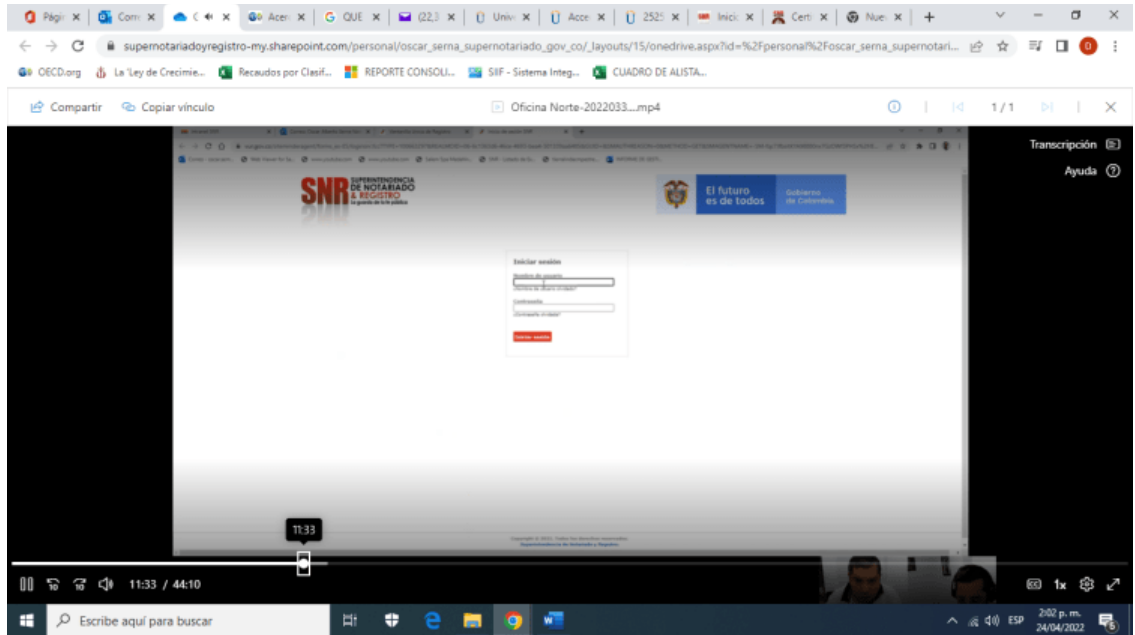
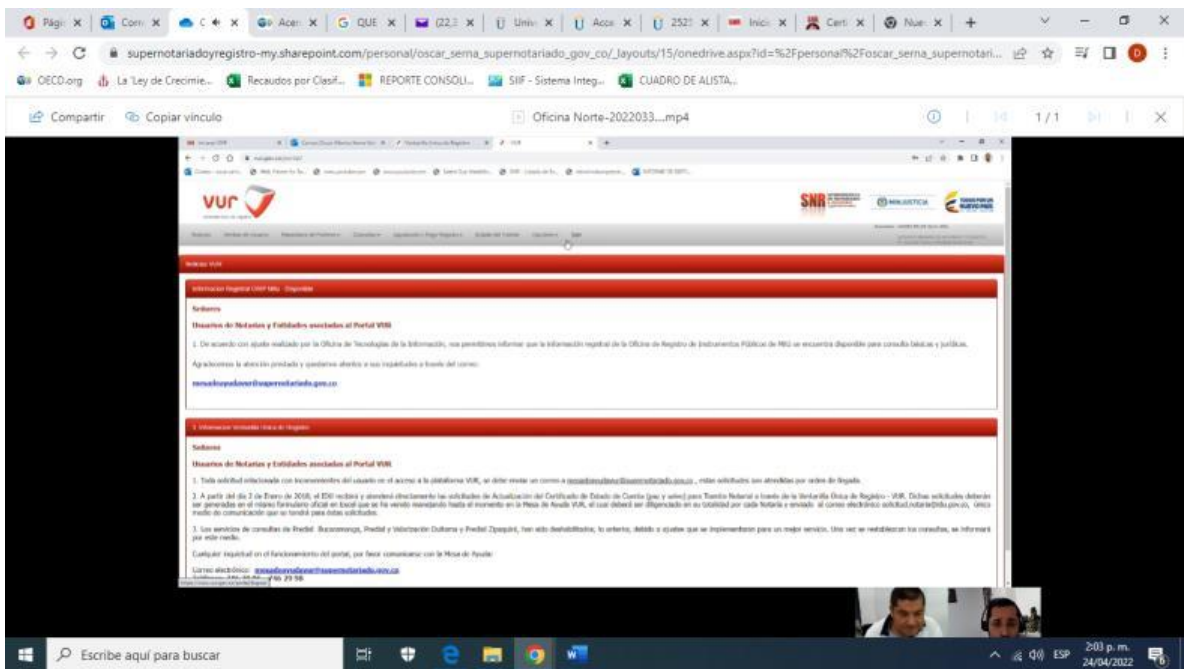


foto tomada por Jorge Ivan Diaz Diaz







Entrevista con Angie milagro de Perú, foto tomada por Jorge Ivan Diaz Diaz

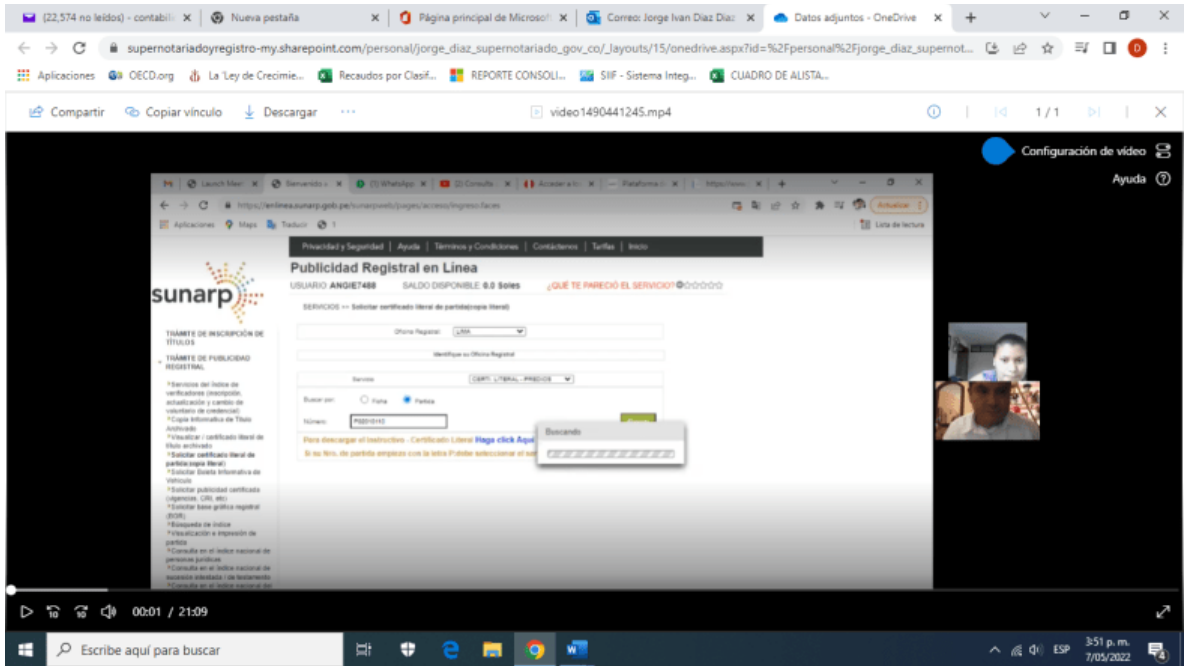


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

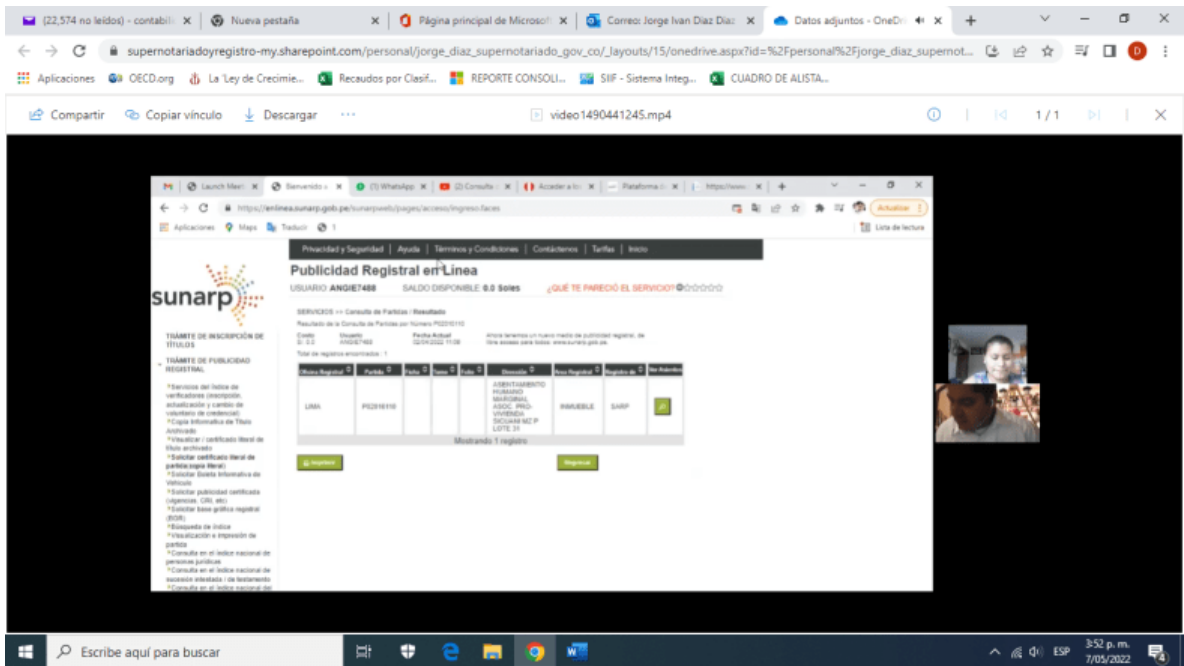


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

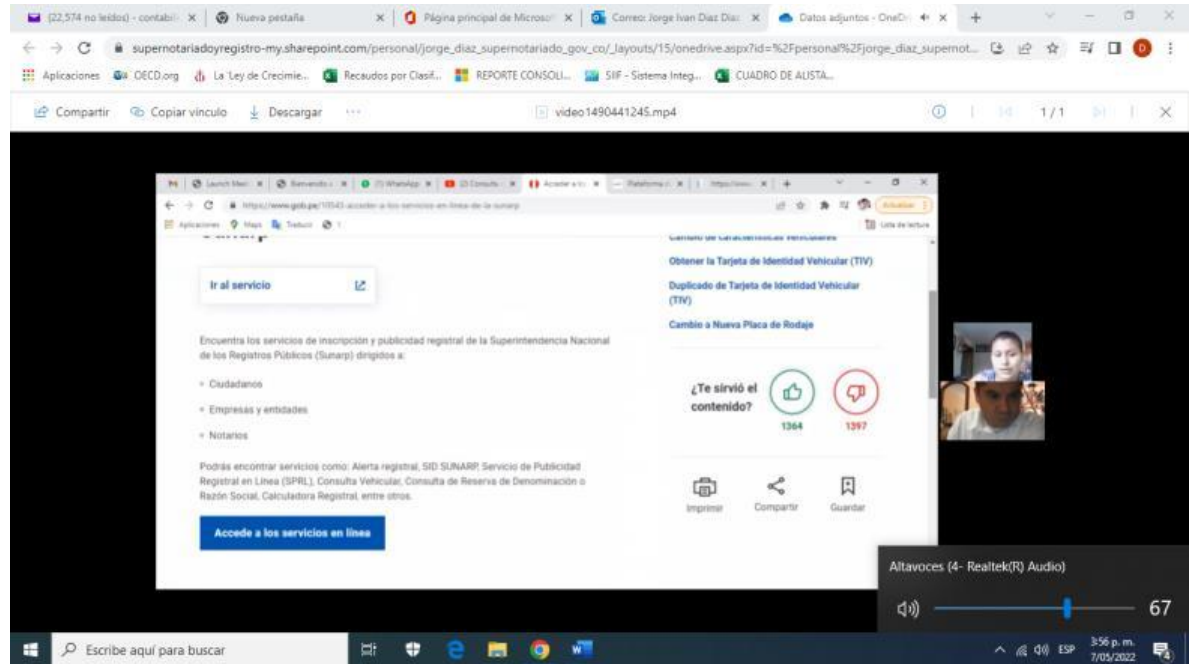


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

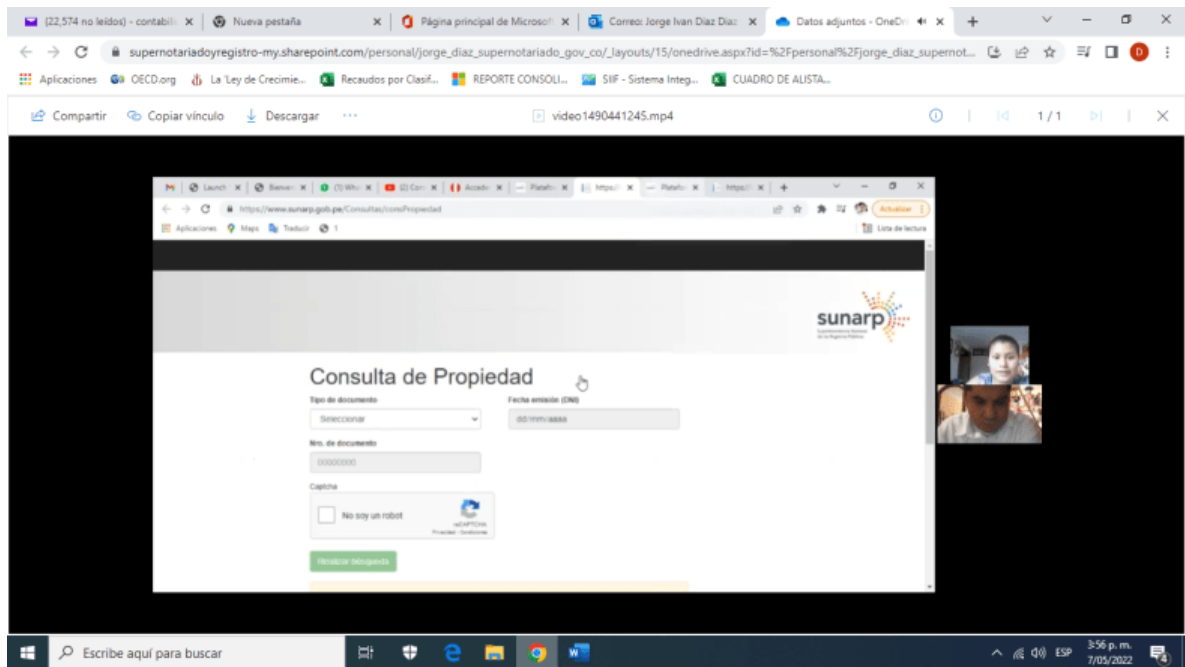


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

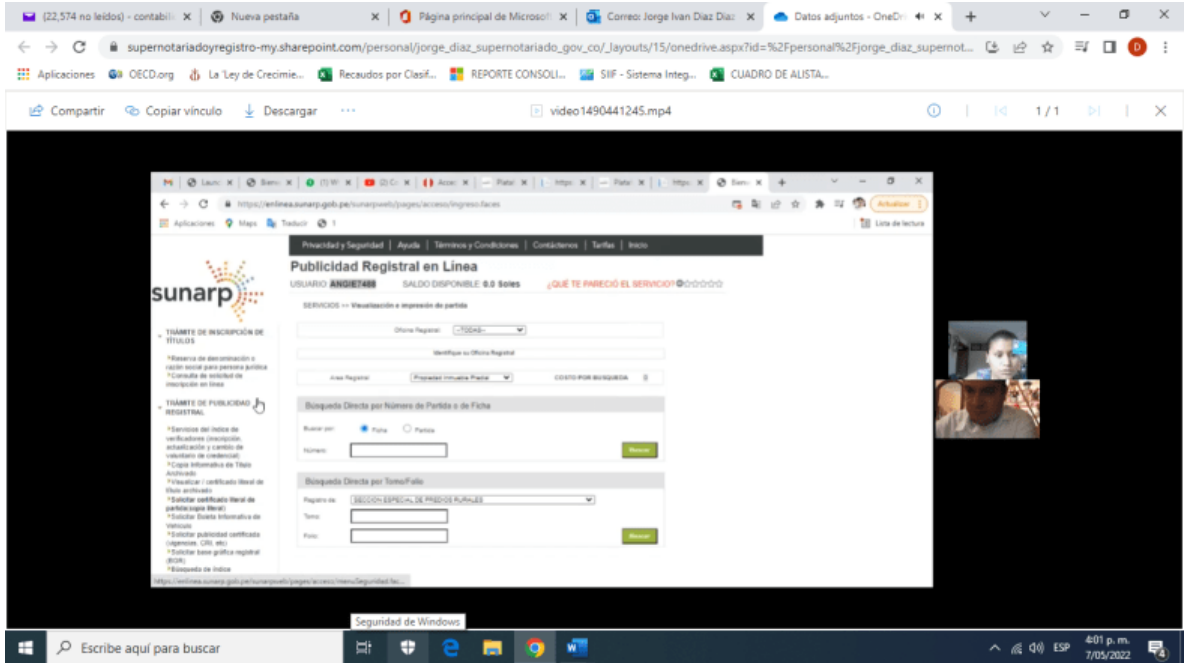


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz

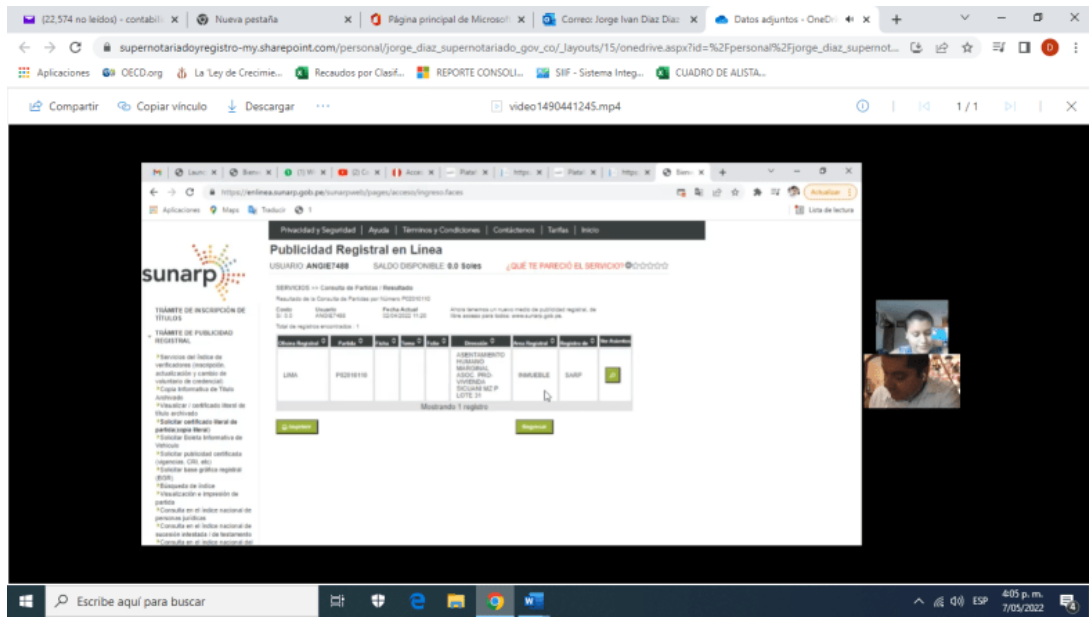


Foto tomada por Jorge Iván Díaz Díaz