



**MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD**

Programa de Mejora de Acceso al Crédito a  
través del Fortalecimiento de los Derechos de  
Propiedad



**MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD**

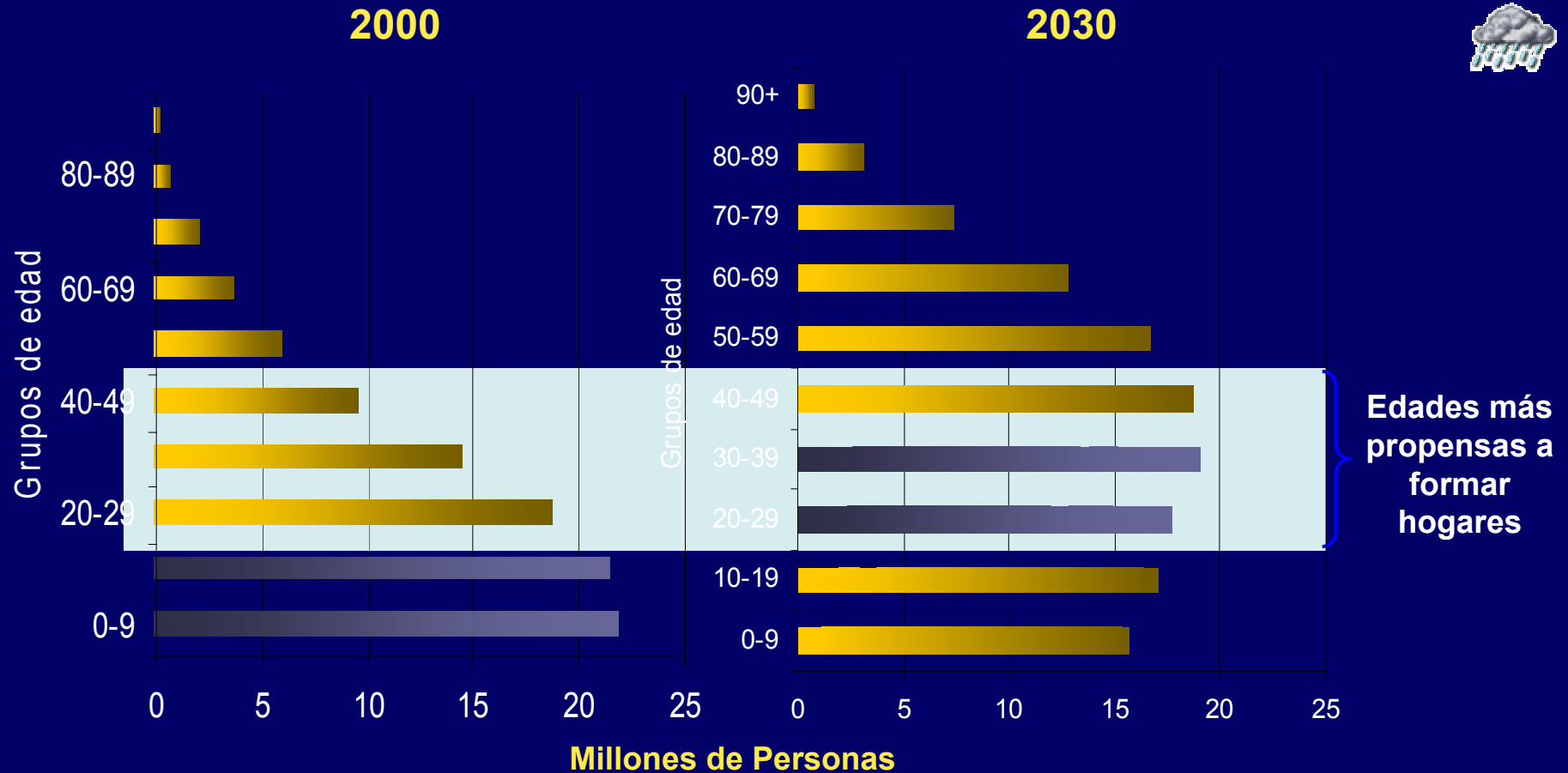


# **Razones del proyecto (en la perspectiva del sector vivienda)**



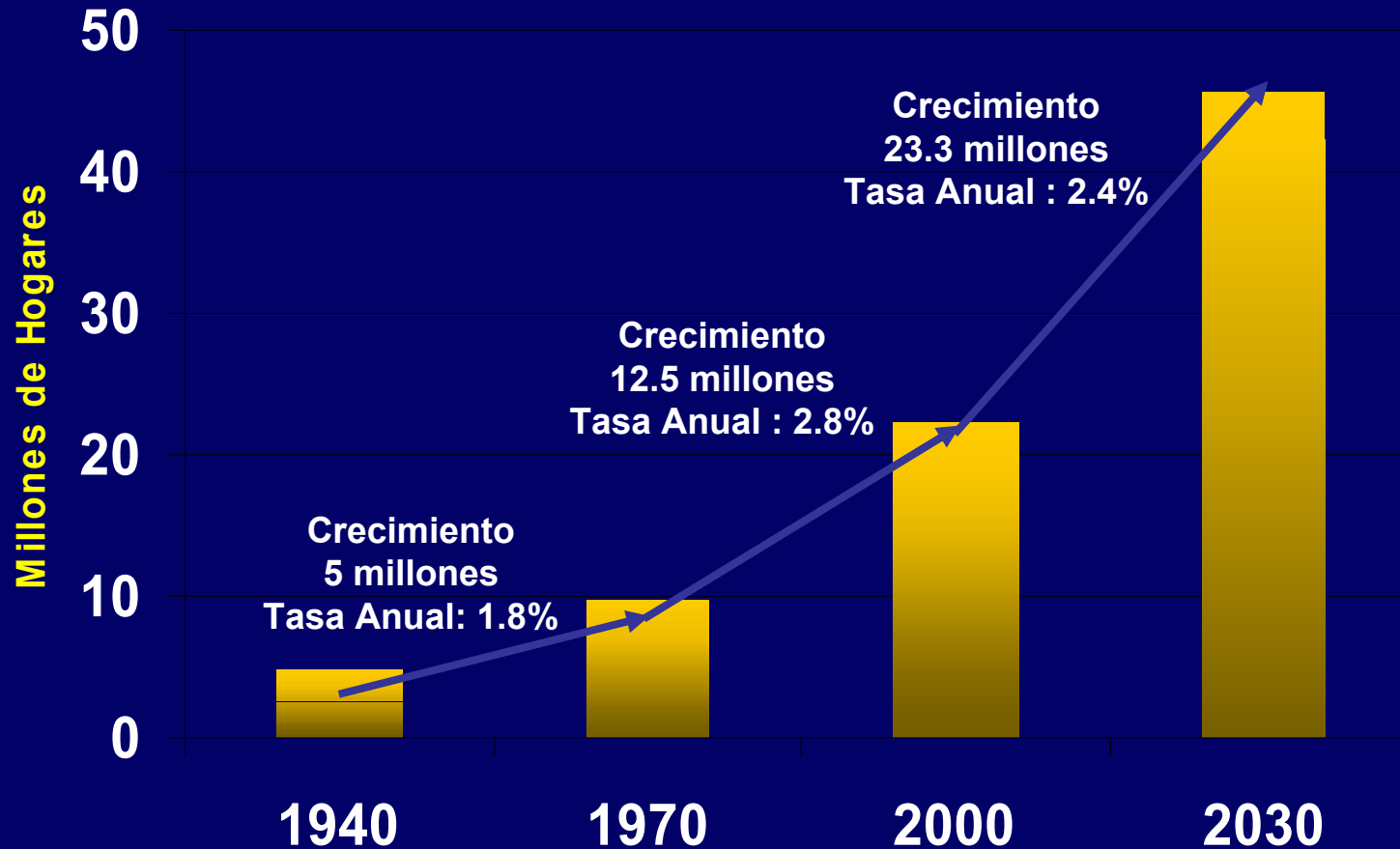


En 30 años la población mayor de 20 años en México, **crecerá de 57 a 97 millones.**





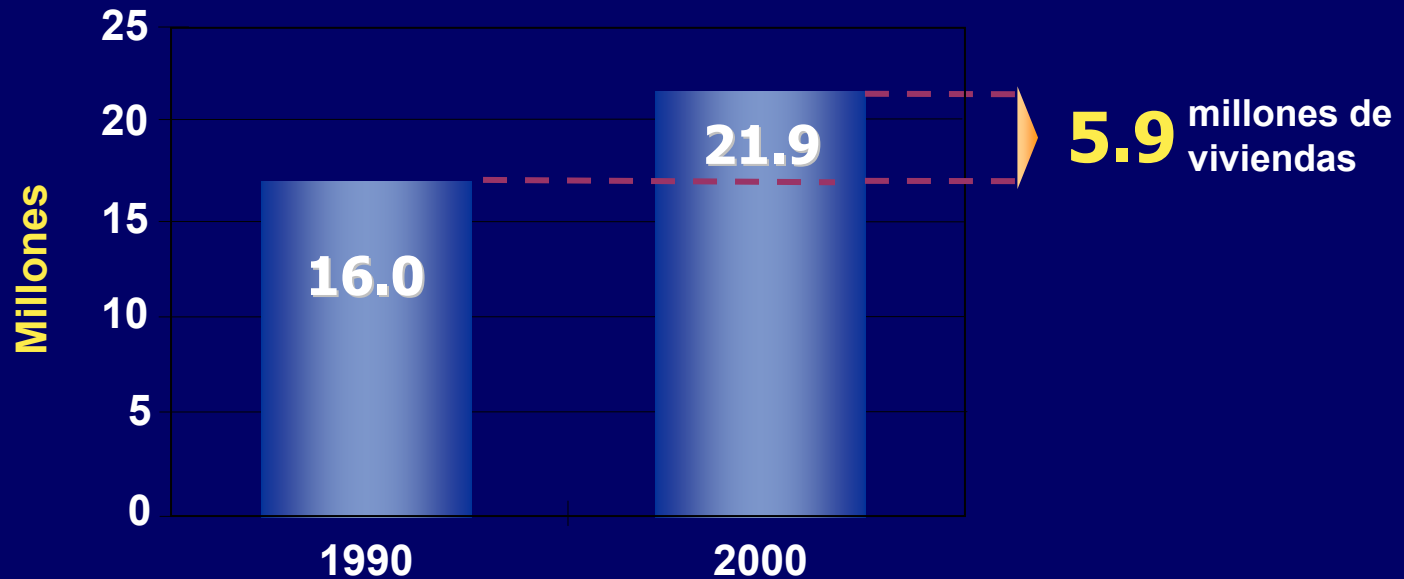
Generando una necesidad de vivienda  
de **23.3 millones de hogares.**





MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD

En 10 años se han construido 5.9 millones de viviendas, solo 2.7m financiadas formalmente.



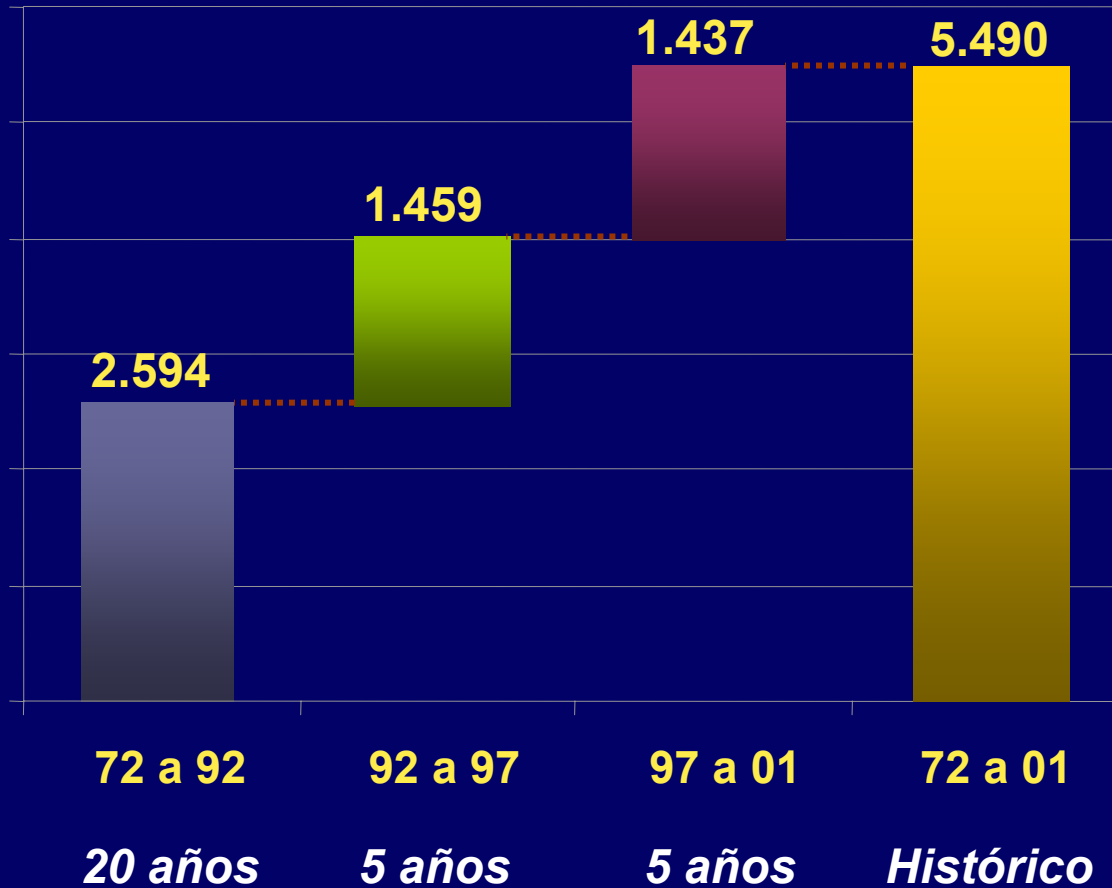


**MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD**

En 30 años se ha apoyado oficialmente sólo la adquisición de **5.5 millones de unidades**



**Millones  
de créditos**





- ❖ Se requiere elevar el ritmo de producción de vivienda a **750,000 nuevas unidades al año**.
- ❖ Se requiere fomentar el mercado secundario de vivienda y este requiere de **garantías hipotecarias adecuadas**.
- ❖ Esta última conclusión implica necesariamente un diagnóstico de los Registros Públicos de la Propiedad y acciones correspondientes.





**MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD**



# Diagnóstico de los Registros Públicos





¿Es necesario impulsar la modernización de los Registros Públicos?

- La seguridad jurídica es necesaria para la preservación del patrimonio. Un alto porcentaje de las operaciones del mercado inmobiliario se realizan al margen de las disposiciones jurídicas aplicables, en detrimento de la población de bajos recursos.
- Un Registro de la Propiedad eficiente resulta fundamental y esencial para el desarrollo de una economía de mercado que funcione.
- Es importante promover la generación ordenada y precisa de la información de los Registros, así como el acceso a la misma.



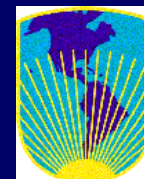


Los Registros Públicos de la Propiedad, en su mayoría, **son instituciones rezagadas** por lo que se refiere a:

- La eficiencia de su operación,
- Por la infraestructura tecnológica disponible,
- Por su escasa vinculación con otras entidades relacionadas (Catastros),
- Por la carencia de esquemas institucionales de capacitación y en lo general,
- Por su visión apartada de otros procesos productivos.

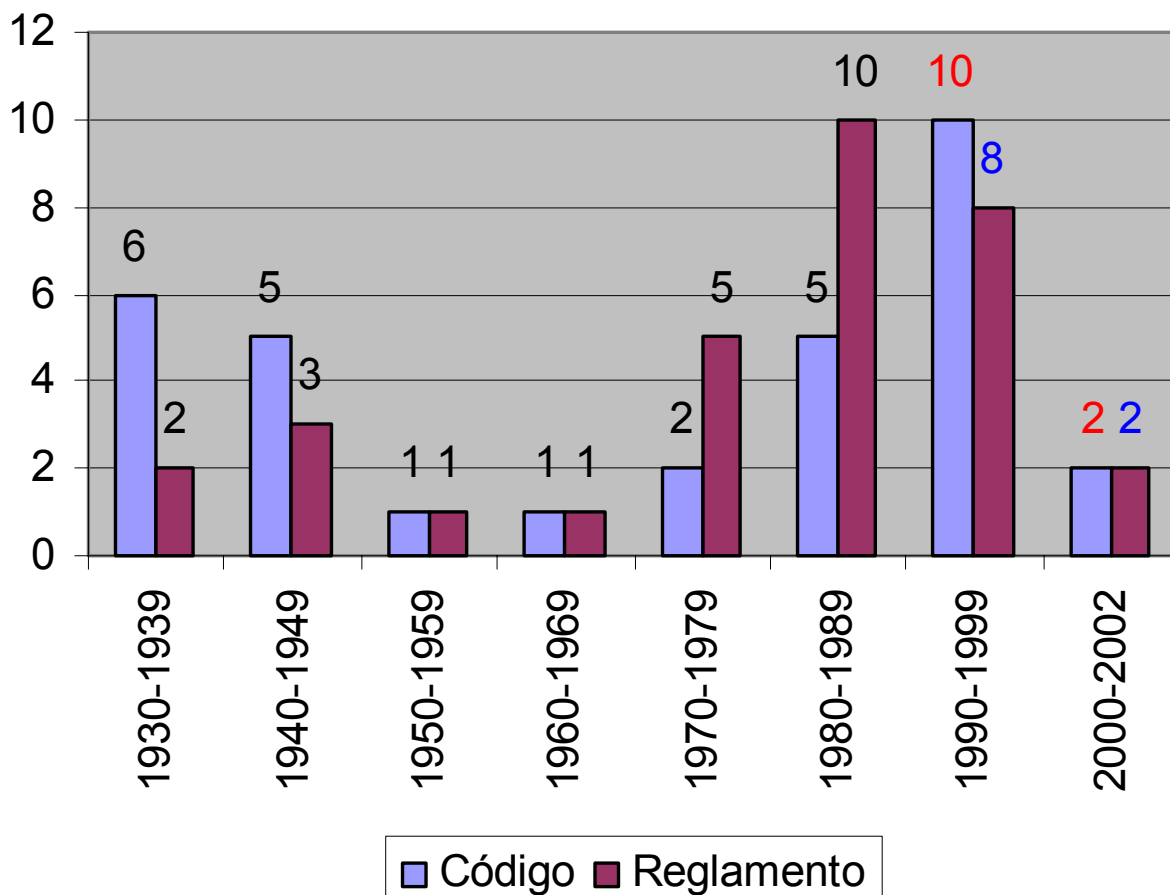


Lo anterior provoca el escaso o nulo aprovechamiento de una función estratégica.

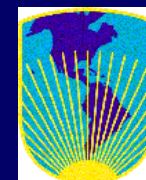


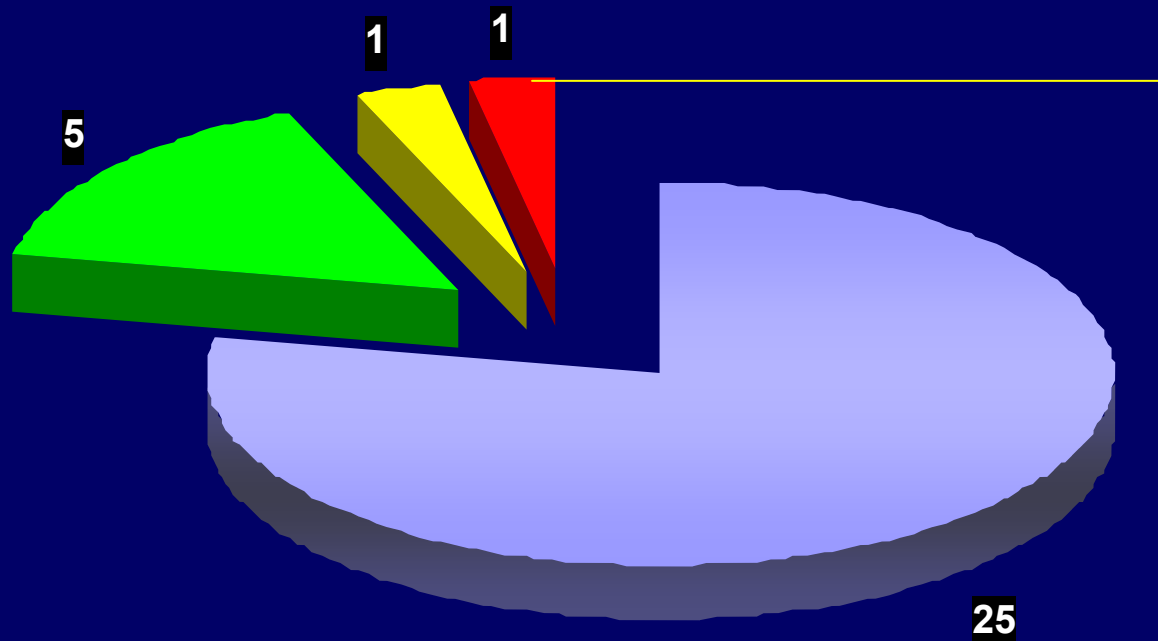


## Antigüedad Instrumentos Jurídicos



Sólo 12 Registros han actualizado su Código Civil en el lapso de los últimos 13 años, y 10 de ellos, su Reglamento Interior





■ Sólo Libros   ■ Sólo Folios   ■ Libros y Folios   ■ Sólo Folio Electrónico

La mayoría de los Registros Estatales no tienen contemplado como método preponderante, el sistema registral que facilita la modernización, como; el **Folio Real o Electrónico**





**MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD**



# Definición del Proyecto





**MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD**



# Definición Fundamental de “Propiedad”





- “Una clara definición y protección de los derechos de propiedad promueve inversiones eficientes, incrementa las expectativas de recuperación de las inversiones de capital, reduce el riesgo para los acreedores hipotecarios y en consecuencia; reduce los intereses de los créditos hipotecarios, disminuye los costos de tramitación y los de ejecución de sentencias hipotecarias. Todo esto, en su caso, aumenta la liquidez de las inversiones inmobiliarias”

*Banco Mundial (1996)*





Impulsar la modernización a efecto de contar con Registros Públicos de la Propiedad eficaces y eficientes, que garanticen la certeza jurídica de la titularidad de las inscripciones registrales, que sirvan de garantía y legalidad en las transacciones comerciales y con ello fomentar el mercado de vivienda.



Mejoría específica de la operación en los Registros de los estados participantes



Prueba de metodologías



Estrategia del proyecto para replicación y soluciones empaquetadas





- ❖ Dar transparencia a la propiedad privada, eje fundamental de la economía de mercado;
- ❖ Facilitar la reincorporación a la formalidad de bienes inmuebles que están fuera de ella, para reinsertar en el circuito bancario y financiero a sus poseedores, activando el capital y las garantías que representan; eliminando problemas y litigios futuros;
- ❖ Brindar un acercamiento a la realidad de la propiedad urbana y rural de las Entidades;
- ❖ Fomentar la Cultura de Crédito;

*Sigue...*





- ❖ Ofrecer información estratégica para definir y desarrollar proyectos multifinalitarios;
- ❖ Facilitar el desarrollo de acciones integrales de regularización jurídica de la propiedad;
- ❖ Ofrecer terrenos limpios de conflictos jurídicos, con vocación de desarrollo;
- ❖ Lograr un Programa de Promoción de la Cultura Registral.
- ❖ Permitir la construcción de sistemas de información y eventualmente de consulta a través de Internet.





## PARA LAS PERSONAS

- Sensación de bienestar y consolidación de su patrimonio mediante la seguridad jurídica
- Acceso a fuentes formales de créditos hipotecarios
- Acceso a otras formas de crédito formal
- Proceso de Reconversión





- Sociedad Civil;
- Banca Comercial y de Fomento;
- Notarios y Corredores Públicos;
- Peritos Valuadores;
- Organismos públicos ligados a la propiedad inmobiliaria urbana y rural;
- Municipios;
- Inversionistas privados.



- Identificar objetivos esenciales para el proyecto estableciendo metas y resultados concretos
- Seleccionar Estados con potencial de modernización
- Concertar objetivos y resultados con sectores involucrados
- Apoyar con recursos financieros y asesoría a los Registros seleccionados
- Desarrollar la Metodología del Proyecto
- Desarrollar y promover los conceptos de Principios de Modernidad.
- Desarrollar Proyectos específicos reconociendo los proyectos locales
- Promover en otras entidades los resultados logrados en los Estados seleccionados, mediante soluciones “llave en mano”
- Vincular a todas las dependencias y entidades relacionadas y promover el intercambio de la información
- Crear condiciones de mejora continua para el sector.

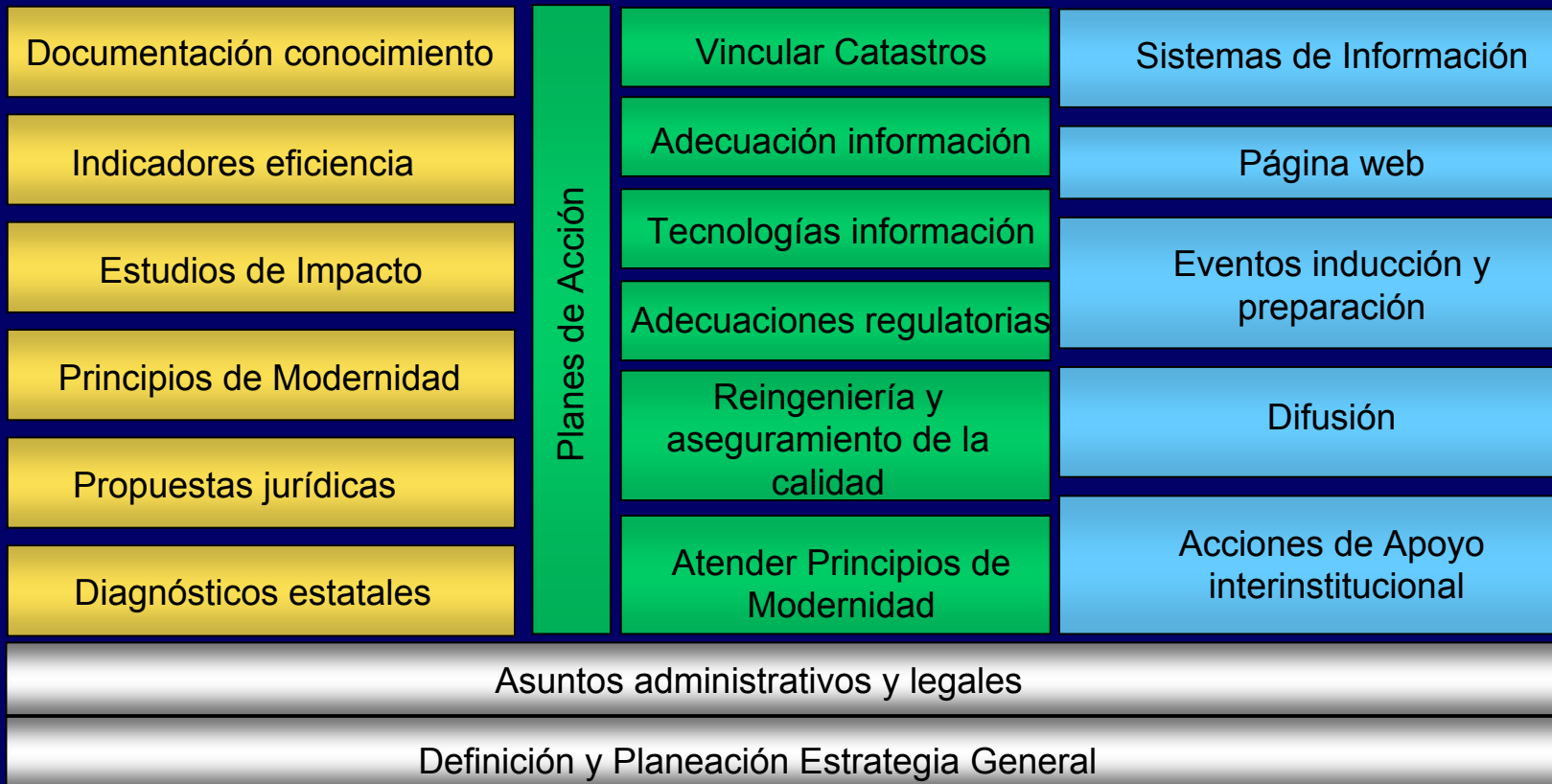




**EJE 1 Establecimiento de  
Línea de Base, Acciones  
ejecutadas desde el centro**

**EJE 2, Proyectos específicos  
en los estados, Acciones  
ejecutadas desde los estados**

**EJE 3, Disseminación y  
Refuerzo, Acciones  
ejecutadas conjuntamente**





# Proceso integrado de modernización



- Marco Jurídico actualizado.
- Procesos Registrales alineados
- Sistema de Gestión de la Calidad.
- Tecnologías de Información.
- Profesionalización de la Función registral.
- Preservación del Acervo Documental
- Vinculación con Catastro
- Política Financiera.



## VALOR IMPULSADO

1. Marco Jurídico actualizado.
2. Procesos Registrales alineados con las necesidades de los usuarios y regulados por la normatividad aplicable.
3. Instrumentación de un sistema de Gestión de la Calidad.
4. Uso adecuado de las Tecnologías de Información.
5. Profesionalización de la Función registral.
6. Preservación del Acervo Documental de Inscripciones.
7. Vinculación con Catastro y otras instancias
8. Política Financiera.

● Garantía de los procesos registrales

● Viabilidad al apego a la Norma

● Aseguramiento de resultados

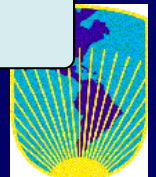
● Resultados eficaces y estándares

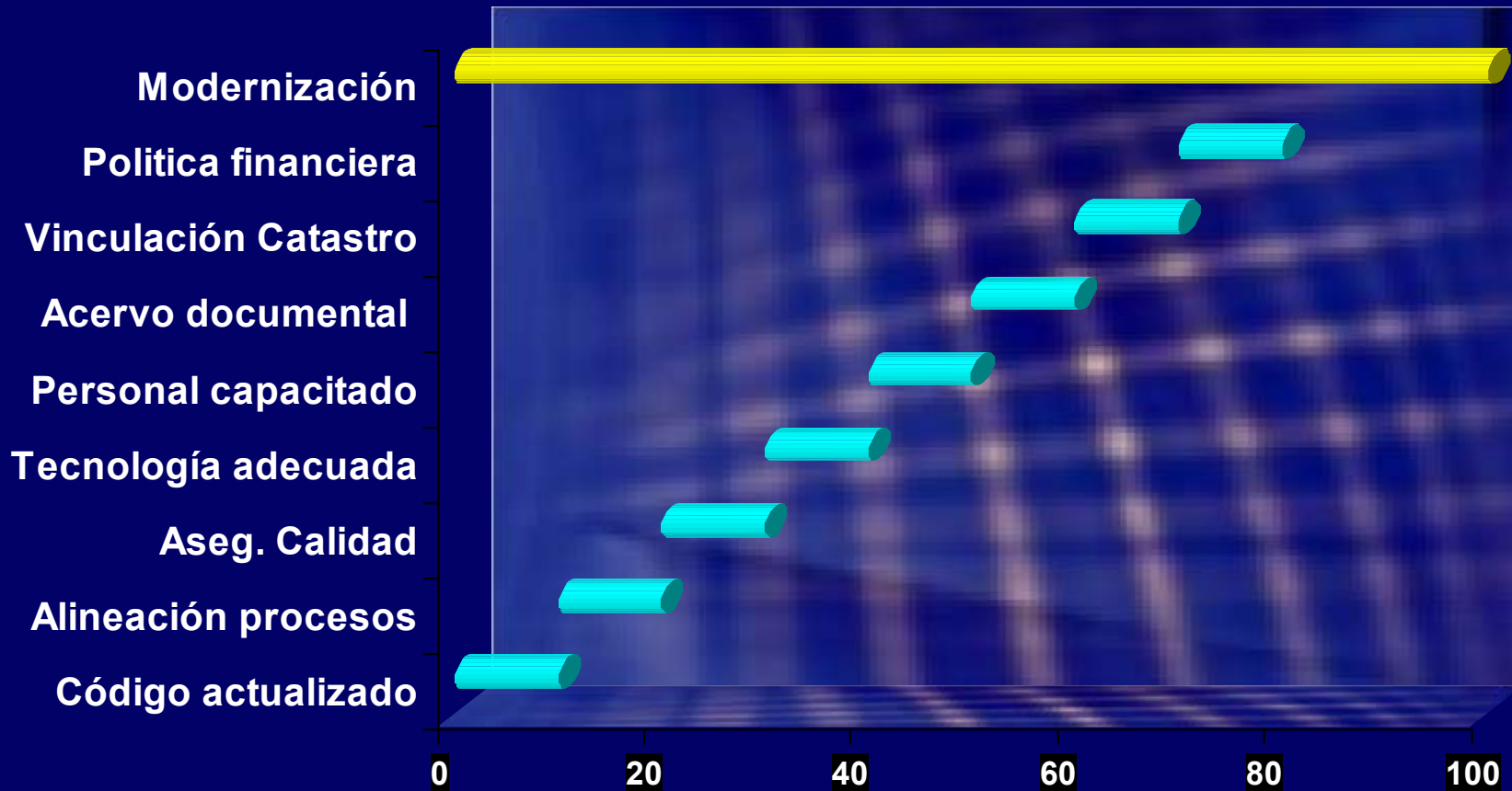
● Personal capacitado y eficiente

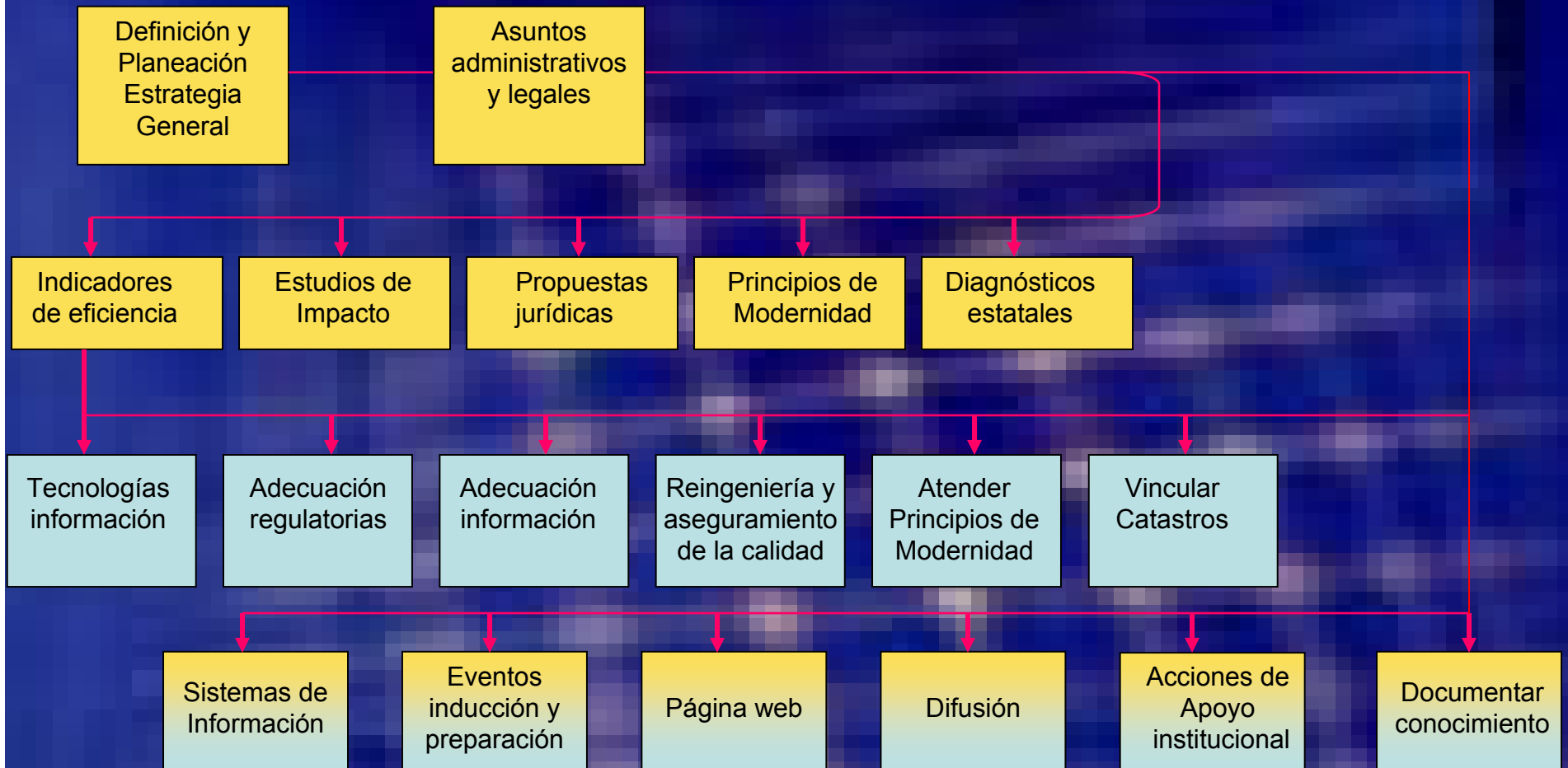
● Seguridad y respaldo

● Orden público económico

● Potenciar finanzas y orden









- Gobiernos estatales y Municipales; Secretarías de Finanzas, de Gobierno y Registros Públicos
- Sectores del Notariado y Financiero
- Entidades y dependencias involucradas
- Asesores
- Organismos y asesores internacionales
- Sector académico





2003

2004

- Ejecución del proyecto (tres EJES)



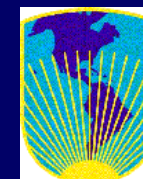
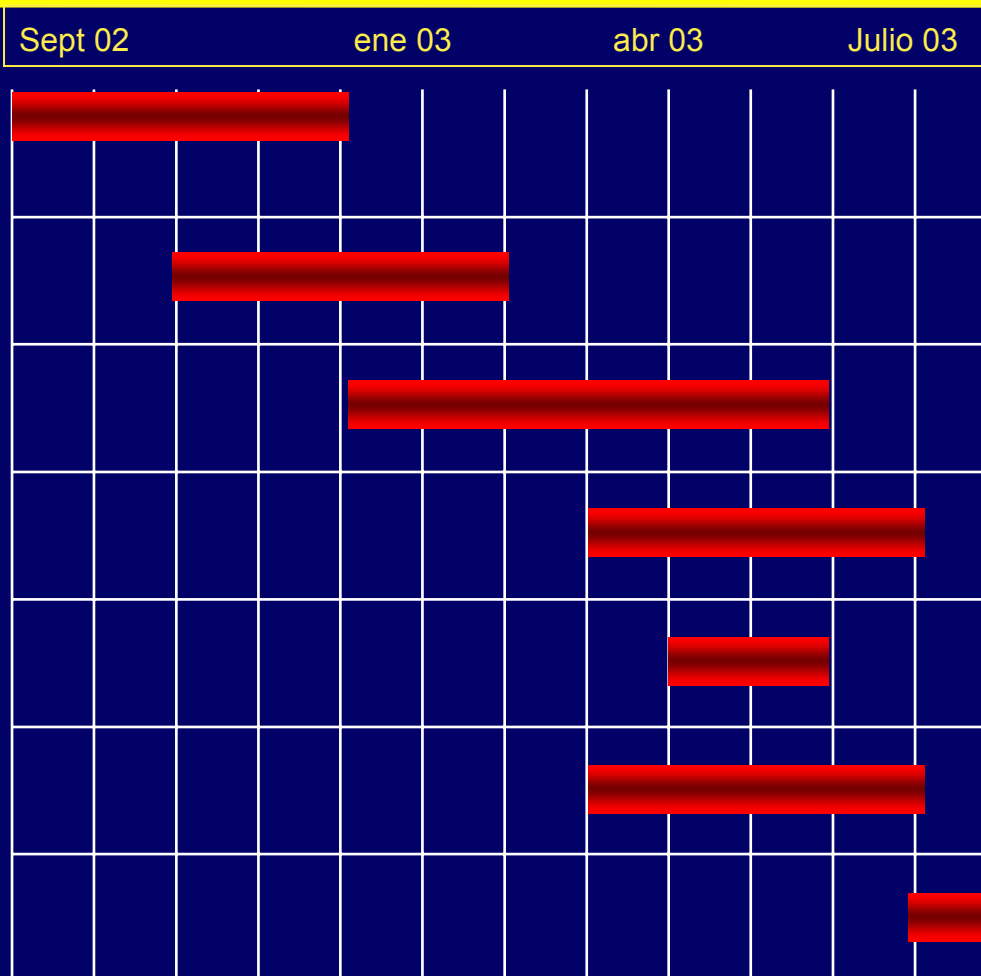
- Diagnóstico nacional
- Sensibilización otros candidatos

- Inicio otros proyectos





- Etapa de diseño del modelo
- Análisis, selección Estados y definición alcances estatales
- Etapa de Planeación y ajustes
- Infraestructura administración Firmas y Convenios
- Planes de Acción
- Inicio Ejecución





- ❖ Identificación de 3 Estados-objetivo con el fin de apoyarlos en sus propios desarrollos.
- ❖ Diagnóstico de la situación de cada uno de ellos, evaluando y cuantificando las actividades requeridas para su conclusión mediante un proyecto estructurado.
- ❖ Firma de los convenios requeridos
- ❖ CONAFOVI, designó un equipo técnico dedicado al proyecto
- ❖ Identificación de las necesidades o expectativas en el proyecto, de cada sector involucrado.
- ❖ Se difunden las experiencias internacionales en materia de las tendencias y recomendaciones y se realizan las asesorías para analizar el impacto del proyecto.
- ❖ Se inyectan recursos financieros para desarrollar los proyectos en los Estados.
- ❖ Se promueve el modelo de desarrollo y se identifican fuentes de inversión para proyectos adicionales.





- ❖ Continuar con la ejecución en los tres estados y con base en los beneficios e impacto del proyecto en los procesos económicos locales y nacionales, se promueve el modelo de desarrollo y se identifican fuentes de inversión para proyectos adicionales.





**MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD**



GRACIAS





**MODERNIZACIÓN DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS  
DE LA PROPIEDAD**

Programa de Mejora de Acceso al Crédito a  
través del Fortalecimiento de los Derechos de  
Propiedad



## COLIMA:

Proyecto innovador que incluye la creación de una entidad responsable del registro del territorio del estado en sus aspectos registrales (derechos reales), catastrales (inventario) y del entorno territorial y de esta manera fortalecer las tres funciones, vinculando los tres espacios a través de la clave única de registro del territorio. Se cubrirá el municipio de Colima y el segundo en importancia.

## SONORA

Proyecto para culminar la modernización del Registro Público de la Propiedad del Estado, vinculando el catastro con el registro, rediseñando los procesos registrales y las herramientas de soporte de los mismos, colocando al RPP dentro del ciclo económico del estado con nuevos productos y servicios. El proyecto cubre Hermosillo y Puerto Peñasco.

## BAJA CALIFORNIA

Proyecto para reforzar la eficiencia en el servicio a la ciudadanía con la vinculación del catastro de Mexicali y con la actualización de su certificado de calidad ISO 9000-1997 al ISO-9000-2000.



# Efectos de la vinculación Catastral registral:

1. Recaudación mas eficiente y equitativa
2. Mercados de suelo eficaces
3. Protección de derechos sobre suelo
4. Gestión de tierras focalizada en un desarrollo económico sostenible
5. Informatización
6. Simplificación de procesos
7. Desarrollo de suelo
  - Tenencia de suelo
  - Valuación de suelo
  - Usos de suelo





**“El éxito de la vinculación de los sistemas catastrales y registrales, según sus propios enfoques y aportaciones, no depende de su nivel de sofisticación legal o técnica, sino de su capacidad para apoyar la recaudación de ingresos propios de los estados y municipios, así como proteger los derechos sobre la propiedad y para hacer posible el comercio de esos derechos de manera fácil, eficaz, rápida, con seguridad y a bajo costo.”**





## Marco Jurídico actualizado

Marco Jurídico actualizado, eficaz y eficiente que garantice recuperar la dimensión jurídica de los procesos registrales, apegándose a las prescripciones generales y reglamentarias; así como la observancia de los Principios Registrales, condición básica y fundamental del Sistema Registral Mexicano.



Procesos Registrales alineados con las necesidades de los usuarios y regulados por la normatividad aplicable.

Independientemente del grado de eficiencia o desactualización que tengan los instrumentos jurídicos que regulan el proceso registral en cada estado, es evidente que se requiere una estrategia o metodología que garantice que lo establecido en las Leyes y Reglamentos se cumpla. Considerando que esto es un requerimiento fundamental o Principio de Modernidad esencial para la optimización de la operación. Debe reconocerse que de no ser así, la posibilidad de cumplimiento de lo establecido en los Códigos respectivos puede no atenderse conforme lo requerido.

Igualmente ante la necesidad de afrontar la demanda de servicios provocada por la creciente dinámica de los procesos económicos y las demandas de la sociedad, se hace necesario que los Procesos Registrales recojan y enlacen las exigencias y requerimientos de la legislación; sustentando con definiciones y descripciones claras, las funciones, las responsabilidades y los procedimientos, para garantizar el cumplimiento de los Principios Jurídicos Registrales.

Esto mismo demanda que se incorporen a los procedimientos registrales tradicionales sistemas que permitan; el control, el seguimiento, el análisis, la estadística y la difusión de información. Por ello es necesario apoyar con Sistemas de Registro, Consulta y Administración que sean adecuados a dichos Procesos Registrales.



Instrumentación de un sistema de Gestión de la Calidad.

Para que la Gestión por Procesos pueda tener éxito en nuestro entorno es requerido y fuertemente recomendado un sistema de administración basado en el concepto global de la calidad y orientado hacia el servicio, que tenga un enfoque referido a los procesos de la institución registral.

Esto es la única manera de garantizar permanentemente que los procesos están siendo ejecutados conforme los lineamientos establecido y al mismo tiempo sirvan de retroalimentación de la eficacia y eficiencia de los instrumentos jurídicos, ya que permite la actualización permanentemente de los procedimientos operativos y e su caso las estructuras.



Uso adecuado de las  
Tecnologías de  
Información.

Las herramientas y sistemas informáticos permiten hacer viable; el otorgamiento de los servicios en forma masiva, el resguardo y seguridad de la información y el control de acceso de los participantes. Todo ello mediante los beneficios esenciales que proporcionan estas tecnologías: la rapidez, la precisión, el procesamiento estadístico y de control, sin olvidar el acceso remoto de la información. Corresponde a cada Registro determinar los parámetros o indicadores de rendimiento de sus aplicaciones.



## Profesionalización de la Función registral.

Indispensable para garantizar la operación eficiente en forma permanente en los Registros, es disponer de los recursos humanos capacitados y motivados para la realización de sus tareas. Es fundamental que se instrumenten esquemas que permitan que profesionales de esta función estén permanentemente al cargo de las funciones, por ello, debe haber políticas claras, programas de capacitación, de remuneraciones, de crecimiento profesional que preserven de la temporalidad (rotación de personal) que se produce en la función pública.

Las instituciones registrales por medio de sus funcionarios y empleados, deben mantenerse al día tanto en la evolución de la materia registral en sí, como en las tecnologías aplicadas en apoyo a la función registral. Atender a cursos, presentaciones, seminarios y conferencias (a nivel nacional e internacional), así como participar en su promoción y desempeño, captando la documentación y estableciendo las relaciones correspondientes, generan experiencia para su análisis y eventual aprovechamiento.



## Preservación del Acervo Documental de Inscripciones.

El Acervo Documental es el medio fundamental, con validez jurídica en prácticamente todos los casos en México de los servicios del RPP, por lo que requiere darse garantía de su conservación y buen uso. Por su antigüedad y contenido debe ser considerado Patrimonio de la Humanidad por las Leyes Internacionales.

Establecer las medidas para la debida custodia y operación del acervo documental que se refiere a las inscripciones, basados en la ciencia archivística. Contemplando a la vez el uso adecuado de los recursos tecnológicos para disminuir la necesidad del manejo de los documentos.

La generación de nuevos documentos con un sistema informático, y la captura de su contenido histórico para apoyar el servicio, tienen para esto un alto e importante significado.



## Vinculación con Catastro y otras instancias

Las soluciones diseñadas alrededor de la vinculación entre estas instituciones permiten que independientemente de sus propios enfoques y aportaciones y de su nivel de sofisticación legal o técnica, se incremente su capacidad para apoyar la recaudación de ingresos propios de los estados y municipios, así como sirve para proteger los derechos sobre la propiedad y para hacer posible el comercio de esos derechos de manera fácil, eficaz, rápida, con seguridad y a bajo costo. Por ello las claves y referencias territoriales y administrativas deben ser compatibles o al menos referenciables entre ellas.



## Política Financiera.

Es altamente recomendable contar con una política que permita la planeación y ordenamiento de lo relativo al diseño de las cuotas de recuperación de los servicios, en concordancia con la política financiera de cada entidad. Todo ello en el ánimo de lograr la suficiencia presupuestal que permita garantizar la operación y el mantenimiento a largo plazo de la infraestructura humana (capacitación, actualización, pasivos laborales, etc.) y material (instalaciones, tecnología, mobiliario, preservación de acervo documental, etc.). Al mismo tiempo que permita fijar los precios a los servicios de manera racional.

Los pagos o aranceles que los usuarios deben cubrir para la atención y desahogo de sus trámites, deben fijarse en términos de los servicios otorgados y los costos para otorgarlos, 'cualquier cobro por encima de la necesidad significa un sobreprecio para el servicio'.



Esta presentación fue realizada por el equipo de la Unidad Ejecutora del Proyecto.

Sebastián Fernández Cortina

Salvador Romero Orozco

Noemí Serna Nájera

Rafael Villavicencio Campos

