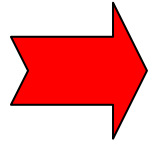




# **METODOLOGÍA DE DIAGNÓSTICOS, LÍNEAS DE BASE Y MEDICIONES PERIÓDICAS**



- ❖ **La importancia de modernizar los sistemas registrales de la propiedad**
- ❖ **Antecedentes de este Proyecto**
- ❖ **Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad**
- ❖ **Metodología de Línea de Base**
  - ❖ **Objetivos generales**
  - ❖ **Objetivos específicos**
  - ❖ **Esquema de operación**
  - ❖ **Ejemplos**



## RELACIÓN ENTRE LOS SISTEMAS REGISTRALES DE LA PROPIEDAD Y EL DESARROLLO ECONÓMICO

“El nivel de la inversión, la innovación y de las transacciones comerciales será bajo si quienes ahorran, innovan y se involucran en negocios no cuentan con una certeza razonable de que recogerán los frutos de su esfuerzo. . . la escasa capacidad de hacer valer sus títulos de propiedad es uno de los impedimentos más graves que enfrentan grandes grupos de microempresarios y pequeños productores agrícolas para acceder a los sectores financieros”.

(Banco Mundial)



## **IMPACTOS POSITIVOS DE UN SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD EFICAZ**

- **Equidad social**
- **Seguridad social**
- **Acceso a los activos**
- **Gobernabilidad**
- **Atracción de la inversión**



## **IMPACTOS NEGATIVOS DE LA AUSENCIA DE UN SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD EFICAZ**

- **Se dificulta garantizar la propiedad de tierras y viviendas**
- **La inversión no tiene seguridad**
- **Las propiedades no pueden ser utilizadas como garantía para créditos**
- **Se carece de información sobre potenciales demandantes de créditos o servicios públicos.**
- **Incremento tasas de crédito**
- **No se puede generar un mercado de vivienda**



## LIMITACIONES DE LOS PROYECTOS SIN VISIÓN INTEGRAL

- **Falta de vinculación entre los diferentes sistemas**
- **Marcos legales complejos y costosos de cumplir**
- **Competencias desvinculadas, duplicadas y contradictorias**
- **Incentivos para la ocupación y tenencia informal de la propiedad**
- **Falta de reconocimiento y protección de los activos**
- **Conflicto social y límites a la gobernabilidad**
- **Carencia de sistemas confiables de información geográfica**
- **Ausencia de sistemas de planificación territorial y urbana**
- **Sistemas ineficientes de recaudación del impuesto predial**
- **Desvinculación entre inversión, servicios y desarrollo urbano**



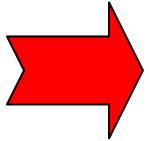
## EN SÍNTESIS:

Es absolutamente necesario optimizar la operación de los Registros Públicos de la Propiedad del País y dotarlos de las condiciones necesarias para cumplir con el papel que el Estado les ha dado y que la Sociedad requiere.

Sin embargo, no es posible lograr el proyecto de modernización sin:

1. El apoyo político necesario
2. Una visión clara e integral de los objetivos
3. La participación decidida de los sectores involucrados
4. Una metodología adecuada de proyecto, y.....
5. **Un Modelo que sirva de guía de las acciones de reforma y una Metodología de Evaluación y seguimiento.**

- ❖ **La importancia de modernizar los sistemas registrales de la propiedad**
- ❖ **Antecedentes de este Proyecto**
- ❖ **Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad**
- ❖ **Metodología de Línea de Base**
  - ❖ **Objetivos generales**
  - ❖ **Objetivos específicos**
  - ❖ **Esquema de operación**
  - ❖ **Ejemplos**





## I. ANTECEDENTES (A)

1.- La situación de los Registros Públicos de la Propiedad en nuestro país, es un tema que ha preocupado a las entidades federativas, a la Federación, a múltiples organizaciones e instituciones y a diversos sectores interesados.

2.- Los esfuerzos institucionales por actualizar los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio, se iniciaron en 1993 cuando SEDESOL, SECOFI y BANOBRAS, elaboraron el “Proyecto de Modernización Integral de los Registros Públicos de la Propiedad y de Comercio”.

3.- El diagnóstico contenido en el documento diagnóstico reportó lo siguiente:

- Los Registros Públicos representan entre la segunda y cuarta fuente de ingresos propios de las entidades federativas.
- El sistema registral de libros origina rezago y, en consecuencia, el servicio se torna deficiente, lento e inoportuno, lo cual favorece la corrupción.
- Los libros de registro son susceptibles de robo y sus fojas objeto de mutilación, alteración, etc.
- El sistema registral vigente, impide la creación de un banco de información inmobiliaria y mercantil a nivel nacional.



## **I. ANTECEDENTES (B)**

4.- Seis años después, en diciembre de 1999, el Banco Mundial llevó a cabo el estudio denominado “Evaluación del Proceso de Modernización del Sistema Registral Mexicano (Registro Público de la Propiedad y de Comercio)”.

Las conclusiones de este trabajo no sólo confirmaron las expresadas por el diagnóstico mexicano; también indicaron que no había avances en el proceso de modernización de las instituciones registrales del país.

5.- A más de doce años de que se iniciaron las acciones de modernización de los Registros Públicos de la Propiedad, el diagnóstico que de ellos se presentó en 1993 no muestra mejoras radicalmente diferentes.

6.- Lo anterior obedece, entre otras razones, a las siguientes:

- Los esfuerzos para modernizar las instituciones registrales de la propiedad, aunque denodados, han carecido de una perspectiva nacional y de una metodología articulada, consistente, homogénea, replicable y que pueda perdurar en el tiempo.
- Los programas de modernización exitosos impulsados por algunas entidades federativas no han podido aprovecharse por los demás Registros Públicos de la Propiedad, por haber sido concebidos, desarrollados y puestos en operación, como parte de acciones o programas de carácter estrictamente estatal.

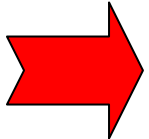


## I. ANTECEDENTES (C)

- La mayoría de tales programas, se ha basado en una visión de eficiencia operativa interna que considera que el Registro tiene una razón de ser en sí mismo, sin reconocer que la finalidad de la institución es vincularse al marco integral del proceso económico, lo que ha ocasionado que no se tomen en cuenta las necesidades integrales del mercado en general, sino que solamente busquen ser eficientes en el marco de su propia organización.

7.- Lo relatado en párrafos precedentes, pone de manifiesto que resultaba indispensable elaborar un modelo de Registro Público de la Propiedad que, respetando las particularidades de cada Entidad Federativa, pudiera aplicarse a nivel nacional.

- ❖ **La importancia de modernizar los sistemas registrales de la propiedad**
- ❖ **Antecedentes de este Proyecto**
- ❖ **Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad**
- ❖ **Metodología de Línea de Base**
  - ❖ **Objetivos generales**
  - ❖ **Objetivos específicos**
  - ❖ **Esquema de operación**
  - ❖ **Ejemplos**





## **MODELO INTEGRAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

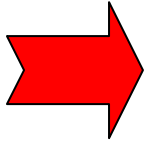
- 1.- El Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad, surge como respuesta a la problemática descrita y es resultado de un arduo trabajo en el que participaron activamente - por primera ocasión en todo este proceso - el Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda y la Sociedad Hipotecaria Federal.
- 2.- Su característica principal es que se trata de un documento de consenso. Pero además, es fruto de la reflexión y aportaciones de quienes tienen a su cargo las funciones registral y notarial en el país, y de las propuestas de Instituciones y autoridades federales vinculadas con la materia registral.
- 3.- El Modelo fue aprobado el 2 de diciembre del año pasado, en el seno del Comité Directivo integrado - además de las instituciones mencionadas - por: ABM, AMSOFOL, CANADEVI, CMIC, INFONAVIT, FONHAPO y FOVISSSTE.
- 4.- Su reconocimiento y observancia permitirán el establecimiento de estrategias y objetivos comunes en beneficio de los usuarios, de las autoridades, de los participantes en el proceso y, en general, de la seguridad jurídica y su impacto en el desarrollo del País.
- 5.- El Modelo del Registro Público de la Propiedad, pretende poner de manifiesto la función que están llamados a cumplir los sistemas registrales - favorecer el crecimiento económico, el bienestar público y la paz social -, mediante la publicidad de los derechos reales susceptibles de inscripción y de las transacciones respecto de los mismos, así como los principios a los que idealmente deben acomodarse para cumplir dicha función con el más alto grado posible de eficiencia y eficacia.



## **MODELO INTEGRAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

- 6.- El modelo aspira a servir de referente a las autoridades de las entidades federativas en la instrumentación de los proyectos de mejora, modernización y actualización de sus Registros Públicos de la Propiedad, y de orientación y guía a otros niveles de gobierno e instituciones involucradas en la materia registral.
- 7.- El Modelo es un compendio de las especificaciones de funcionamiento del Registro Público de la Propiedad y de las acciones que se deben tomar para lograr su fortalecimiento institucional, incluyendo los siguientes aspectos:
  - Las condiciones necesarias para satisfacer los principios registrales.
  - Las características del marco normativo institucional.
  - Los procesos organizacionales que se deben instrumentar.
  - El sistema de calidad para estandarizar los servicios.
  - La tecnología de información necesaria.
  - Las características de la profesionalización de la función registral.
  - Las condiciones de conservación y gestión del acervo documental
  - La coordinación interinstitucional requerida.
  - Las políticas institucionales para lograr la sustentabilidad

- ❖ **La importancia de modernizar los sistemas registrales de la propiedad**
- ❖ **Antecedentes de este Proyecto**
- ❖ **Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad**
- ❖ **Metodología de Línea de Base**
  - ❖ **Objetivos generales**
  - ❖ **Objetivos específicos**
  - ❖ **Esquema de operación**
  - ❖ **Ejemplos**





## **METODOLOGÍA DE LÍNEA DE BASE**

Teniendo en cuenta que el Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad:

- ✓ Es una guía para transitar desde el estado individual en que se encuentra la institución en cada Entidad Federativa, que les permite avanzar progresivamente hacia niveles superiores de desempeño institucional.
- ✓ Establece las transformaciones que deben realizarse en cada uno de los aspectos relevantes del servicio registral, para cumplir los principios registrales y de modernidad.

Resulta indispensable la aplicación de la Metodología para el Establecimiento de la Línea de Base y las Mediciones Periódicas, a efecto de:

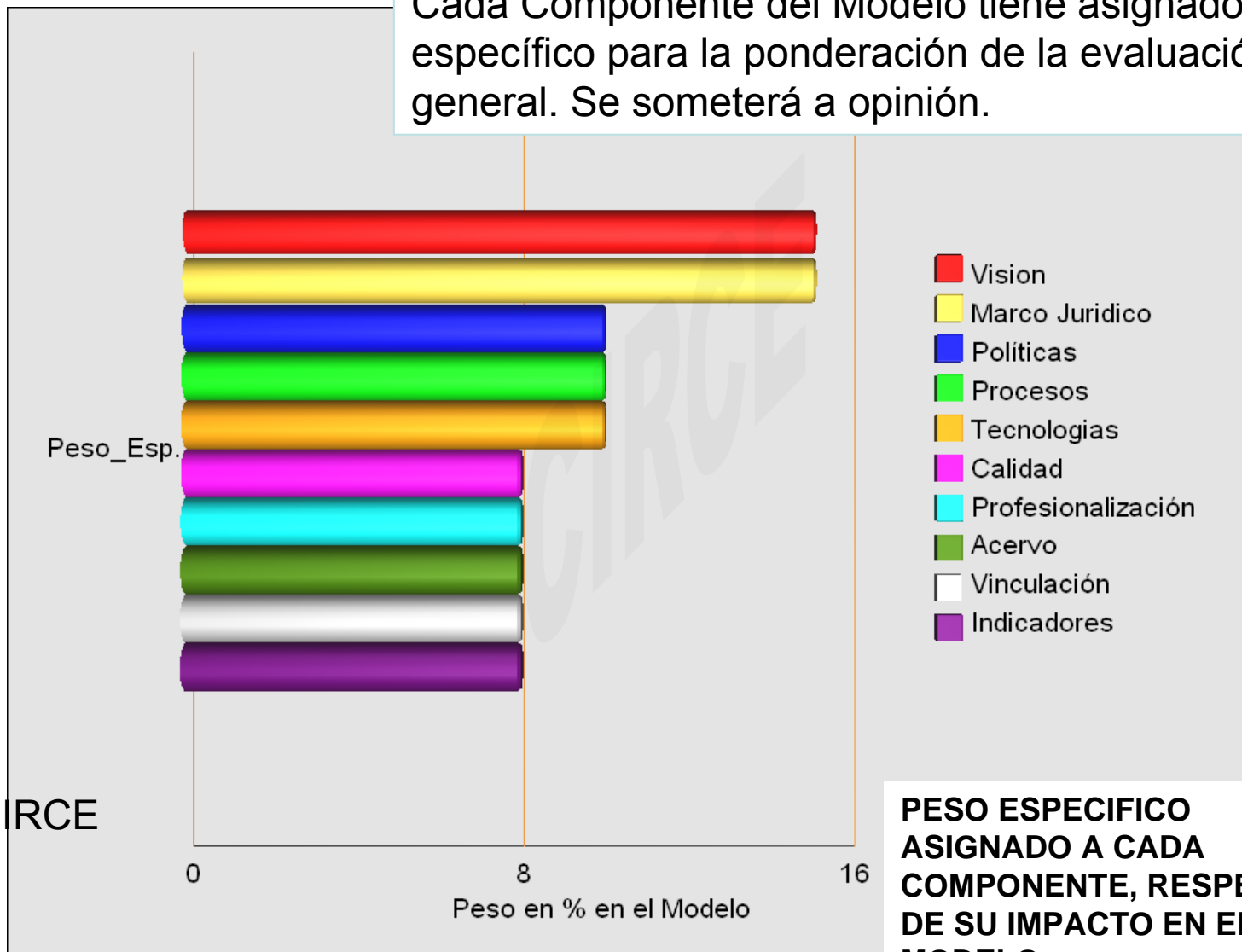
- ✓ Estar en aptitud de identificar tanto el estado individual en que se encuentra cada Registro respecto al Modelo, como las transformaciones que debe realizar.
- ✓ Analizar la forma y términos en que cada Registro se encamina al ideal planteado en el Modelo.



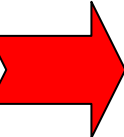
## **LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DEBE PERMITIR:**

- ✓ Evaluar el apego y cumplimiento de los Componentes enumerados en el citado Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad
- ✓ Tener un marco de comparación consistente entre los Registros Públicos.
- ✓ Medir el avance de los Indicadores de Cumplimiento.
- ✓ Apoyarse en los criterios desarrollados en el Modelo Integral para la conformación de Componentes, Subcomponentes e Indicadores.
- ✓ La agregación ponderada de las evaluaciones de todos los Registros Públicos del País y generar los reportes consecuentes.
- ✓ El análisis de los resultados y conformar, a partir de sus conclusiones, programas de acciones de remediación o modernización.

Cada Componente del Modelo tiene asignado un peso específico para la ponderación de la evaluación general. Se someterá a opinión.



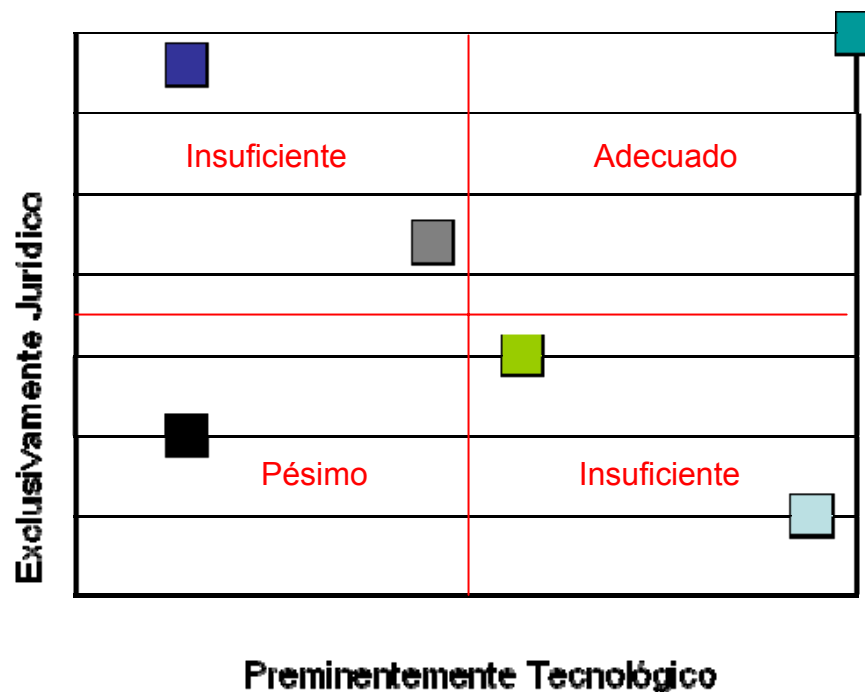
**PESO ESPECIFICO ASIGNADO A CADA COMPONENTE, RESPECTO DE SU IMPACTO EN EL MODELO**

- ❖ **La importancia de modernizar los sistemas registrales de la propiedad**
  - ❖ **Antecedentes de este Proyecto**
  - ❖ **Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad**
  - ❖ **Metodología de Línea de Base**
- 
- ❖ **Objetivos generales**
  - ❖ **Objetivos específicos**
  - ❖ **Esquema de operación**
  - ❖ **Ejemplos**

## OBJETIVO

- ❑ Desarrollar una Metodología de Evaluación de la situación que prevalece en los Registros Públicos estatales, respecto del Modelo de Operación diseñado para tal efecto, que permita orientar y evaluar sistemáticamente los resultados alcanzados por los programas de modernización.
- ❑ Mediciones iniciales de establecimiento de Línea de Base y semestrales de avances de los Registros Públicos de la Propiedad estatales en el marco del Programa Nacional de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad.
- ❑ Eliminar desviaciones provocadas por proyectos mal encauzados.

### Comparación con el Modelo

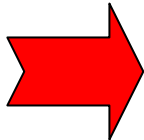




## **OBJETIVO.- METODOLOGÍA SUSTENTADA EN UNA PLATAFORMA TECNOLÓGICA, QUE PERMITA:**

- Evaluar la situación que prevalece en los Registros de Propiedad de los Estados, conforme a los Componentes diseñados para tal efecto.
- Establecer programas estandarizados de análisis y evaluación.
- Permitir la conformación de la línea de base, de cada Estado, para el perfeccionamiento de los Componentes y el análisis del seguimiento de los programas de reforma.
- Sugerir líneas de acción en los programas de mejoramiento
- Asociar los apoyos de las instituciones financiadoras, con los resultados alcanzados.

- ❖ **La importancia de modernizar los sistemas registrales de la propiedad**
- ❖ **Antecedentes de este Proyecto**
- ❖ **Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad**
- ❖ **Metodología de Línea de Base**
  - ❖ **Objetivos generales**
  - ❖ **Objetivos específicos**
  - ❖ **Esquema de operación**
  - ❖ **Ejemplos**

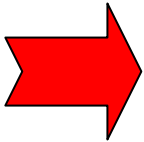




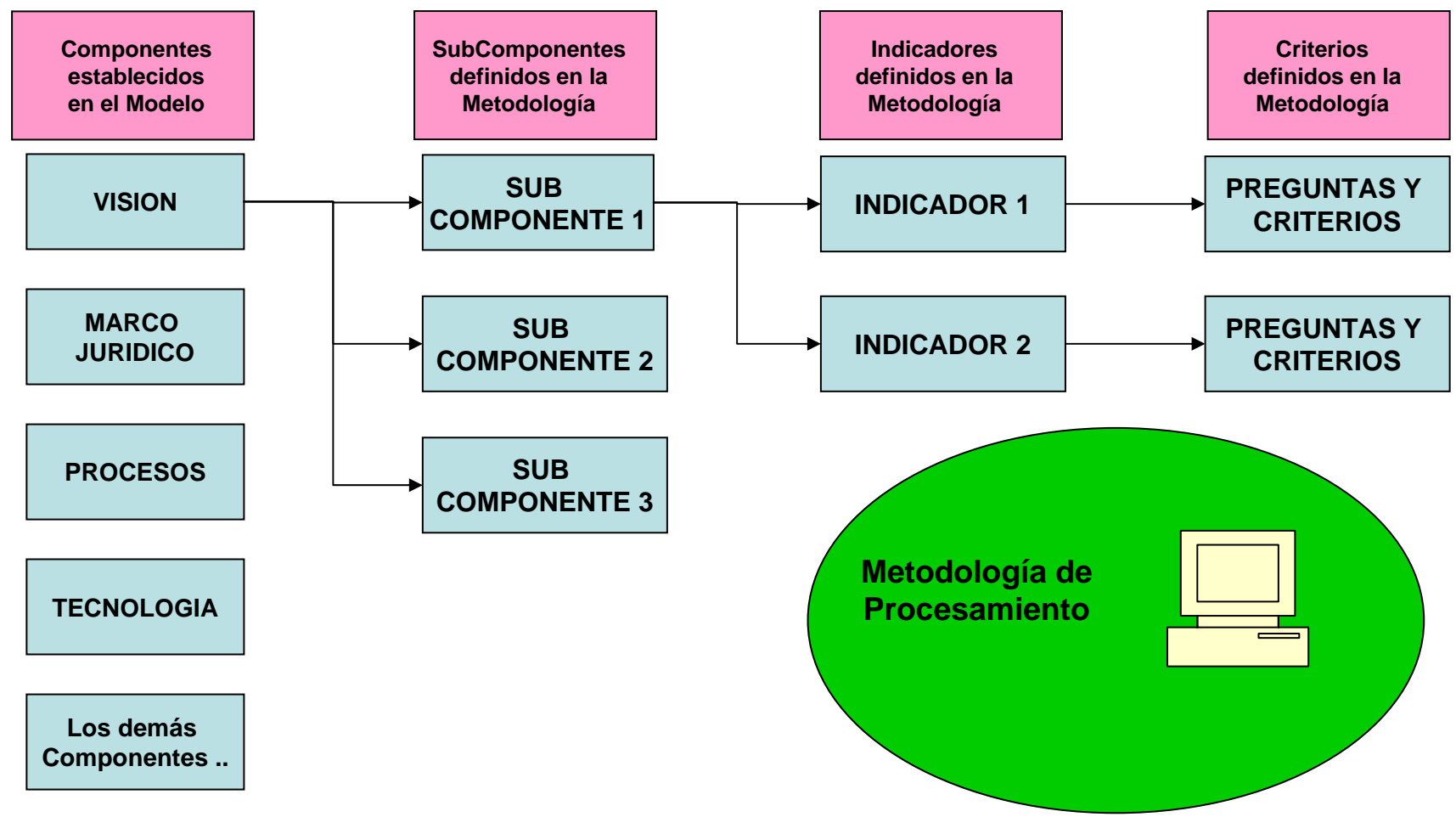
# CONducir con Orden un Proceso de Modernización



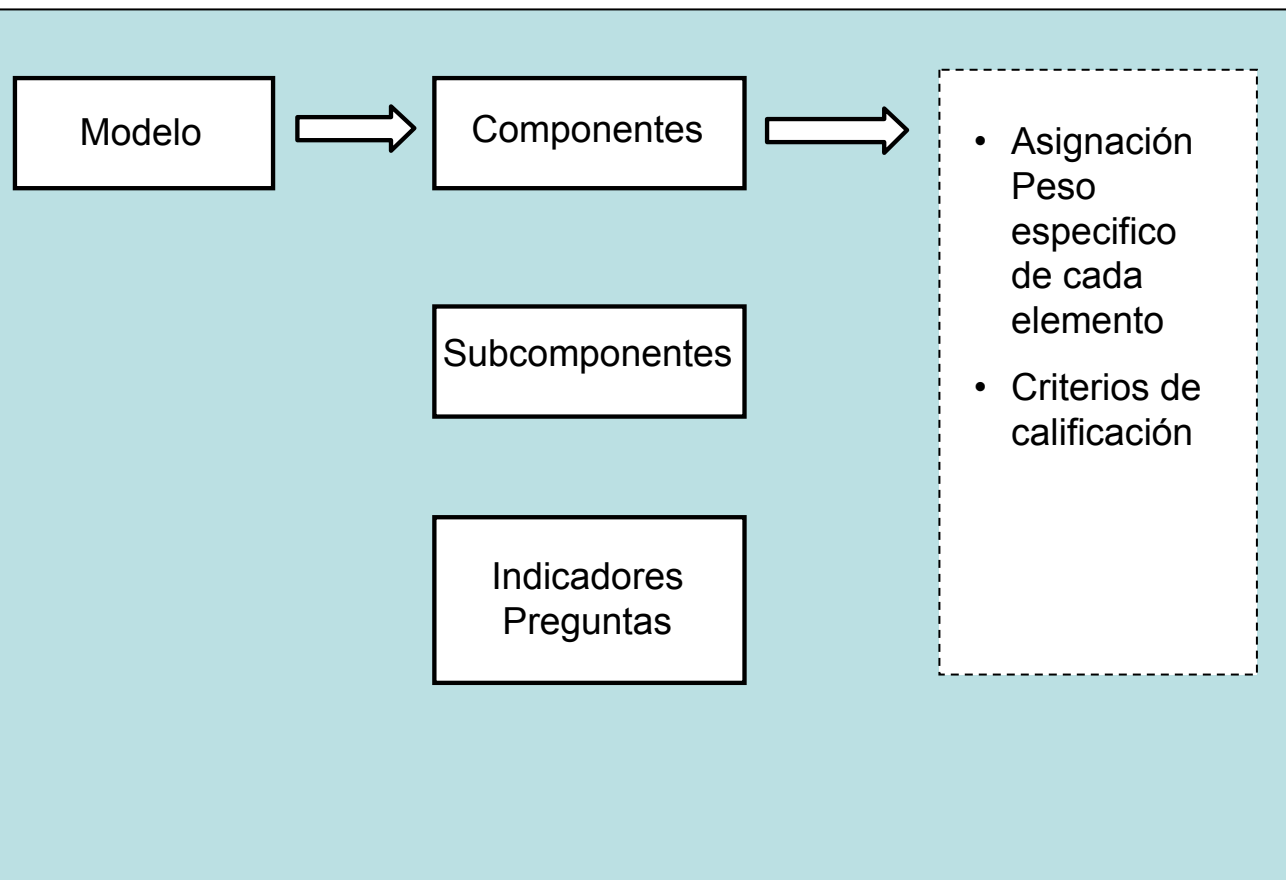
- ❖ **La importancia de modernizar los sistemas registrales de la propiedad**
- ❖ **Antecedentes de este Proyecto**
- ❖ **Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad**
- ❖ **Metodología de Línea de Base**
  - ❖ **Objetivos generales**
  - ❖ **Objetivos específicos**
  - ❖ **Esquema de operación**
  - ❖ **Ejemplos**



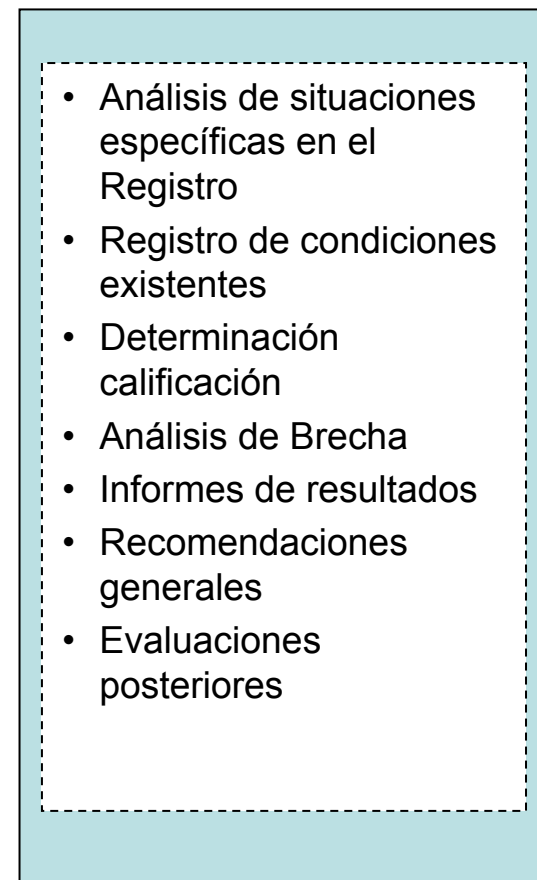
# ESTRUCTURA DE LA METODOLOGÍA



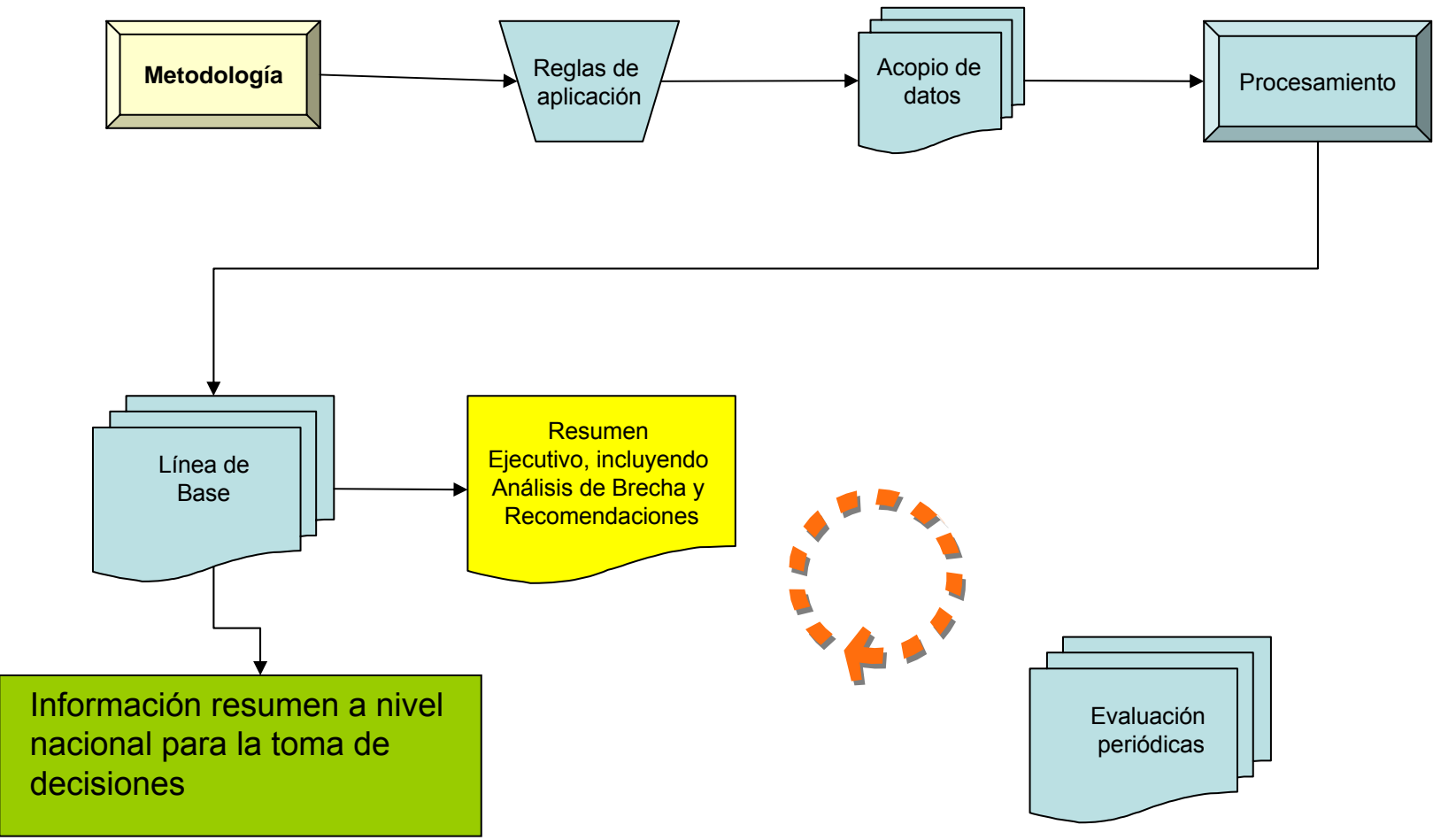
## PROCESO DE CREACION DE LA METODOLOGIA



## PROCESO DE EVALUACIÓN PARA LÍNEA DE BASE



# PROCESO DE APLICACIÓN



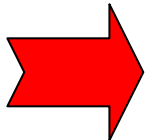


## **IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LA METODOLOGIA EN UN ESTADO**

- ❖ **Medición estandarizada de la situación de los Registros en el país**
- ❖ **Definición precisa de las acciones adecuadas**
- ❖ **Programas de reforma alineados con los requerimientos reales**
- ❖ **Desarrollo ordenado de los programas de trabajo**
- ❖ **Reforzamiento de la Seguridad Jurídica**
- ❖ **Apoyo al desarrollo económico**
- ❖ **Percepción generalizada de ordenamiento regulatorio**
- ❖ **Apoyos a los Programas específicos**

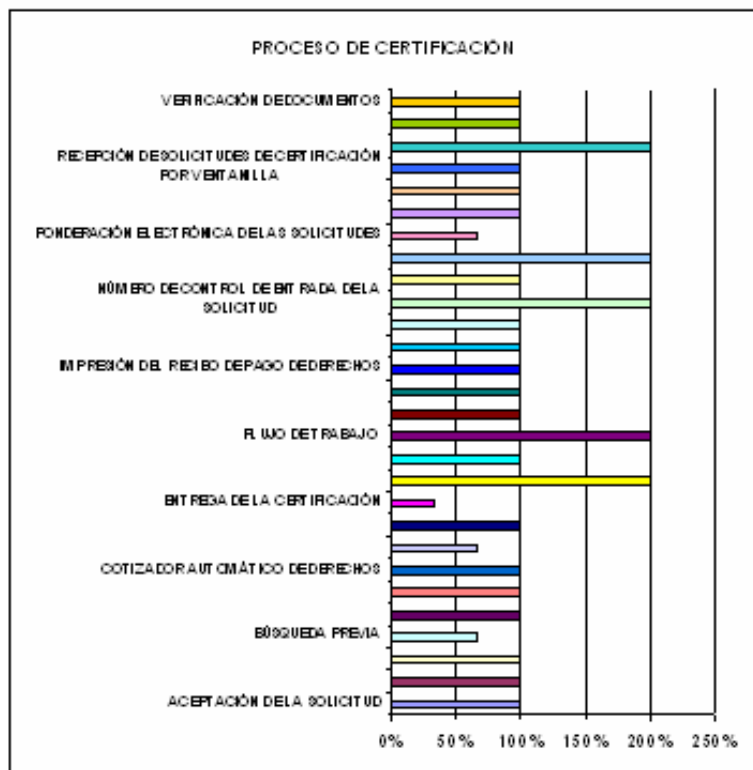
La Metodología implica la inclusión de 10 Componentes, más de 50 Subcomponentes y sus Indicadores. Para cada uno se definen las preguntas de identificación y los Criterios de interpretación.

- ❖ **La importancia de modernizar los sistemas registrales de la propiedad**
- ❖ **Antecedentes de este Proyecto**
- ❖ **Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad**
- ❖ **Metodología de Línea de Base**
  - ❖ **Objetivos generales**
  - ❖ **Objetivos específicos**
  - ❖ **Esquema de operación**
  - ❖ **Ejemplos**



## EJEMPLO GUANAJUATO

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.  
 LINEA DE BASE  
 RESULTADOS DEL ANÁLISIS DEL REGISTRO PÚBLICO DE  
 GUANAJUATO  
 EJEMPLO DEMOSTRACIÓN



Componente	SubComponente	Indicador
------------	---------------	-----------

### Procesos registrales

#### PROCESO DE CERTIFICACIÓN

2	VERIFICACIÓN AUTOMÁTICA DEL PAGO DE DERECHOS	100.00%
2	DISTRIBUCIÓN ELECTRÓNICA DE LAS SOLICITUDES	33.00%
2	PONDERACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS SOLICITUDES	33.00%
2	FLUJO DE TRABAJO	100.00%
2	SISTEMA DE CONTROL DE GESTIÓN	100.00%
2	FECHA, HORA, MINUTO Y SEGUNDO	100.00%
2	NÚMERO DE CONTROL DE ENTRADA DE LA SOLICITUD	100.00%
2	PORTAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	100.00%
2	AUTORIZACIÓN DEL PAGO DE DERECHOS	100.00%
2	ESTRUCTURA DE LAS PLANTILLAS PREDISEÑADAS O FORMAS PRECODIFICADAS	100.00%
2	PAGO DE DERECHOS	100.00%
2	COTIZADOR AUTOMÁTICO DE DERECHOS	100.00%
2	BÚSQUEDA PREVIA	66.00%



## **“CENTRO DE INFORMACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y ECONÓMICA”**

[japerezbenitez@circeac.org.mx](mailto:japerezbenitez@circeac.org.mx)

[romerosalva@circeac.org.mx](mailto:romerosalva@circeac.org.mx)



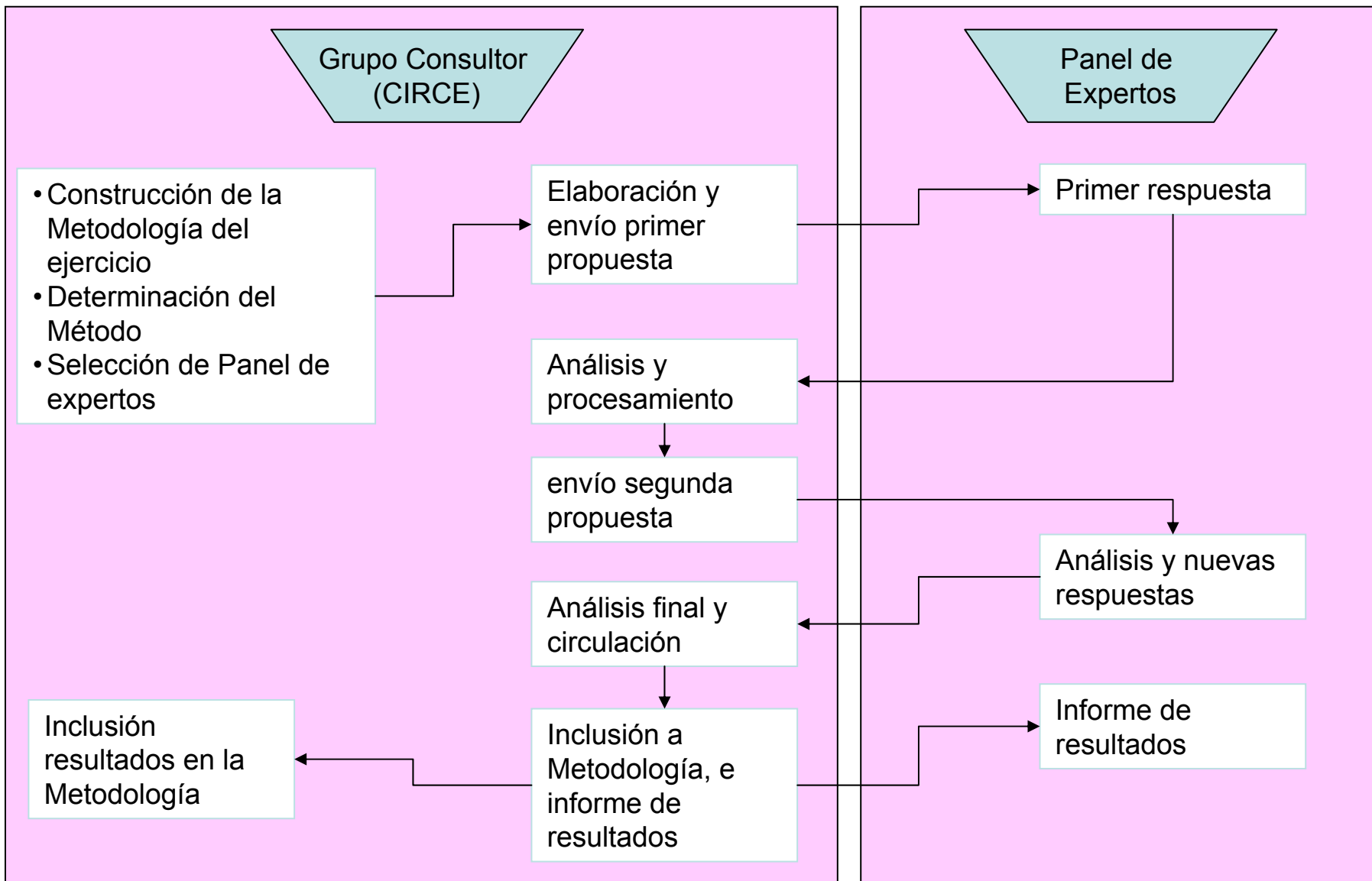
La Metodología que se está desarrollando para establecer en los Registros Públicos de la Propiedad, la Línea de Base y sus evaluaciones posteriores, implica la determinación de un Peso específico (PE) por cada Componente, que sirva para determinar el valor general de cumplimiento de cada Registro.

Igualmente para establecer el orden de las prioridades en instrumentar las acciones.

Lo anterior permite evaluar ponderadamente el avance de las reformas y el establecimiento de los planes de acción.

Se propone el uso de un método sustentado en la metodología DELPHI, que con la ayuda de personas relevantes (Notables), se pueda llegar de mejor forma a un consenso, con los siguientes beneficios:

- Obtener un Peso específico por Componente, adecuadamente sustentado
- Aceptación de la determinación del P.E., al haber involucrado a personas relevantes.
- Incrementar el capital intelectual del proyecto.





## EJEMPLO DE LLENADO

Clave de Componente	Componente	Peso Específico del Componente	Fundamento de Fijación del peso Específico	Prioridad en la secuencia de mejoras	Fundamento de Fijación de secuencia de mejoras
0	Visión Integral del Programa Estatal	15%		1	
1	Marco Jurídico	15%		1	
2	Procesos registrales	10%		1	
3	Tecnologías de la información	10%		2	
4	Gestión de Calidad	8%		2	
5	Profesionalización de la Función Registral	8%		2	
6	Políticas Institucionales	10%		3	
7	Gestión y Acervo Documental	8%		1	
8	Participación y Vinculación con otros Sectores	8%		1	
9	Indicadores de Seguimiento	8%			

Peso específico asignado al Componente (la suma debe ser 100%)

Prioridad asignada en la mejora del Componente dentro del Programa de Acción (1 a 3)



## EXPLICACIÓN DE LAS COLUMNAS

Clave de Componente = Clave del Componente, según el Modelo, habiéndose incluido en Componente (0) de Visión Integral del Modelo Estatal, por haberse considerado un elemento fundamental para el armado del Proyecto de Modernización.

Componente = Descripción del Componente según el Modelo nacional aprobado, más la Visión Integral estatal, según lo descrito en el párrafo anterior.

Peso Específico de Componente = Peso específico del Componente (en porcentaje), conforme la importancia y ponderación que el notable experto le asigna al Componente. Este porcentaje indica el porcentaje de importancia que cada experto le asigna al Componente dentro del Modelo. Este porcentaje tiene gran importancia ya que será utilizado para "Ponderar" la situación de cada Registro. La suma de todos deberá dar 100%.

Fundamento de Fijación de Peso Específico = Breve descripción de las razones para la fijación del Peso Específico

Prioridad en la secuencia de mejoras = Es factor determinante para que las acciones realizadas se efectúen conforme está prioridad señalada. Debe numerarse con un dígito entre 1 y 3, ya que estas pueden ser las etapas en las que se desarrollen las acciones de modernización, en las distintas fases del Programa de Modernización acordado (básicamente las 3 iniciales).

Fundamento de Fijación de Secuencia de Mejoras = Breve descripción de las razones para la fijación de la Secuencia de Mejoras.