



Herramientas para la Modernización de Catastro y Registro

Módulo 4: Aspecto Jurídico

1. Introducción

El rápido crecimiento de la población mundial exige un uso cada vez mayor de los recursos naturales y produce un gran impacto sobre el medio ambiente. Así, los catastros modernos serán las herramientas para abordar cualquier aspecto relacionado con la propiedad de la tierra en el futuro y proporcionarán una imagen completa sobre la situación legal de ésta, ofreciendo las garantías jurídicas necesarias para el tratamiento de la legislación basada en el derecho público.

Es evidente que éstos sistemas catastrales modernos solo pueden gestionarse con ayuda de las tecnologías de la información y una fructífera colaboración entre el sector público y privado, los cuales serán de gran utilidad para la toma de decisiones políticas y el desarrollo sustentable del Estado.

El Catastro es el Sistema de Información Territorial relativo a la propiedad inmobiliaria, cuyo propósito principal es **obtener un censo analítico y descriptivo de las características físicas, cualitativas, legales, fiscales y administrativas de los inmuebles de un Estado, que permita un uso del mismo con múltiples finalidades.**



Por lo tanto, el Catastro debe ser un organismo público de excelencia, que ofrezca a los usuarios información geográfica e inmobiliaria sustentada en tecnología y sistemas de calidad, que contribuya al desarrollo económico y social del Estado.

Así, los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de nuestra entidad deberán estar inscritos en el Catastro Estatal y Municipal, e identificados por claves que sirvan para ubicar los predios.

Toda la sociedad tendrá acceso a la información catastral, así como la Federación, Estados, Municipios y demás Instituciones Públicas y privadas, conforme a las leyes y normas de cada entidad.

¿Qué imaginamos para mejorar el desempeño del Catastro en todas sus áreas?

- ❖ Que se encuentre vinculada la Información Catastral con la Registral y que sea operativa, ofreciendo la integración y el mantenimiento de un sistema de información catastral, registral y cartográfica en el Estado, que brinde seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria y que permita facilitar la inversión nacional y extranjera.
- ❖ Contar con una Plataforma de Información Geográfica con el objetivo de establecer un organismo oficial de captación, generación, integración, procesamiento, análisis e intercambio de información entre las diversas dependencias y organismos del gobierno para aportar servicios específicos y dar soporte a procesos de planeación estratégica para el desarrollo y a la toma de



decisiones, basado en Sistemas de Información Geográfica, bases de datos relacionales, uso de tecnologías para comunicación e intercambio a distancia, con los niveles de seguridad y de control de usuarios que el Estado considere pertinentes, y elaborando nuevos productos con múltiples finalidades.

- ❖ Que se cuente con un inventario y actualización de la propiedad rústica y urbana conformada con tierras de origen social en sus diferentes modalidades, que permita lograr la identificación de los titulares, poseedores o usufructuarios de toda la propiedad rural a través de instrumentos informáticos, cartográficos y documentales.

Ya que es necesario unificar y actualizar el catastro y la cartografía en la entidad, se deben implementar mecanismos y acciones para el mejor desempeño de sus actividades Catastrales y Registrales en materia de propiedad social y privada.

- ❖ Contar con el archivo histórico catastral totalmente digitalizado, con el fin de automatizar, controlar y dar eficacia en el servicio a los usuarios, así como salvaguardar la información para su revisión, consulta y publicidad.
- ❖ Que el Programa de Transferencia de Funciones Catastrales del Estado a los Municipios transfiera las funciones catastrales a los municipios, con el fin de fortalecer la autonomía municipal y acercar los diversos servicios a los usuarios. Igualmente, tener acceso a los productos catastrales en forma directa, evitando gastos por desplazamiento y ahorro en tiempo en la solución de sus demandas.



- ❖ Contar con el Catastro Multi-finalidad, ya que en la era actual se concibe al catastro como un sistema de información territorial que ha comenzado a evolucionar y a producir grandes avances en la calidad de la información sobre el suelo. Lo importante es utilizar ésta información para tomar decisiones administrativas que se necesitan en la administración pública y privada.

Es necesario incluir información en la base de datos alfanumérica referente a los aspectos sociales, ambientales, físicos, económicos y jurídicos de los inmuebles en un sistema de información geográfica.

Para que el catastro sea realmente de utilidad para la toma de decisiones, se hace necesario integrar todas las instituciones públicas y privadas para homogenizar la información, los esfuerzos y para definir los parámetros de la información.

- ❖ Contar con una tendencia tecnológica para procesar y actualizar información espacial y bases de datos relacionadas con la tierra, la creación de software libre, así como el de Sistemas Automatizados de Consulta y Actualización de Información Catastral para que el **Catastro Estatal y de los Municipios estén en línea**, y cuyo objetivo sea brindar a los Municipios una aplicación informática que les permita efectuar consultas de manera ágil y actualizada de la información catastral, sin necesidad de invertir recursos materiales y humanos adicionales.
- ❖ Contar con una tendencia organizacional que permita aunar esfuerzos, homologar funciones y promover el desarrollo de los catastros. Se contará con un organismo a



nivel estatal que certificará a los catastros municipales, para el mejor desarrollo de sus funciones.

VISIÓN DEL CATASTRO

- Información de Catastro virtual e-gobierno
- Actualización de la información por medio de sistemas automatizados, captura por barrido óptico, digitalización
- Desarrollo de las bases de datos
- Utilización de herramientas tecnológicas como GPS diferencial
- Estandarización para el intercambio de la información
- Redes, enlaces entre diferentes sistemas
- Catastros multi-propósito
- Cajeros automáticos con productos y servicios catastrales
- Actualización de los catastros apoyada en la información satelital
- Actualización de la información catastral vía FTP mediante iniciativa privada, de los Municipios y Estados
- Propiciar la atracción de inversiones nacionales y extranjeras, al brindar mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.
- Incorporar al desarrollo del estado el extenso patrimonio de información con que cuenta y que actualmente se encuentra mayormente disperso, subutilizado y con multiplicidad de esfuerzos de generación.
- Garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria, al obtener información cartográfica georeferenciada de la propiedad urbana y rural de Sonora.



- Contar con un sistema automatizado de archivo catastral, ahorrando tiempo y costo al usuario en la solución de sus documentos catastrales.

La vinculación de la Información Catastral con la Registral es fundamental para brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, por lo que resulta indispensable ligar estos dos sistemas de información Catastral y Registral.

La vinculación del Catastro y el Registro entraña dos ejes globales e igualmente importantes, a saber:

- **La modernización de las estructuras estatales.**
- **La incorporación de los procesos económicos a la competencia de los mercados Internacionales.**

En el panorama actual, resulta necesario modernizar el ejercicio operativo de algunas atribuciones del Estado, destacando entre éstas, por su estrecha relación con el tráfico inmobiliario, las relativas a las funciones Catastral y Registral, para establecer las normas, principios y lineamientos y, con ello, llevar a cabo la publicidad de los actos jurídicos que requieren ese requisito, e inventariar la propiedad raíz en el Estado y la posterior vinculación de éstas dos fuentes de información.

Por lo anterior, y toda vez que dentro del marco de la modernización administrativa, y en respuesta a la dinámica actual de las actividades inmobiliarias, se establece como una parte sustancial del ordenamiento legal que las funciones Catastrales y Registrales sean unidas formalmente con el fin de dar mayor transparencia y legalidad al tráfico



inmobiliario de la Entidad, confiriéndole las atribuciones de normar las funciones Catastral y Registral.

OBJETIVO.

Con el propósito de lograr ligar la información Catastral con la Registral, se debe llevar a cabo lo siguiente:

- Objetivo - Vincular la información del Catastro y del Registro Público de la Propiedad, ofreciendo la integración y el mantenimiento de un sistema de información Catastral, Registral y Cartográfico en el Estado que brinde seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria y que permita promover la inversión nacional y extranjera.

2. Vinculación con el Registro de Propiedad

Para poder lograr la vinculación de la información Catastral con la Registral y brindar certidumbre en la tenencia de la tierra a los propietarios de inmuebles, se debe revisar y analizar la información, realizando los cuatro puntos siguientes:

Depuración y actualización del archivo de documentos catastrales emitidos por los Ayuntamientos del Estado

Objetivo: contar con un archivo catastral perfectamente ordenado, congruente con la base de datos, actualizado y confiable, para su vinculación con la información registral.



Depuración y actualización de listados y planos catastrales

Objetivo: lograr actualizar el padrón catastral, corrigiendo nombres de propietarios, ubicación del predio, planos, colonias y calles, con el fin de obtener información confiable y oportuna, para poderla vincular con la información registral.

Diseño del modelo de datos integrados de Catastro y Registro.

Para integrar la información Catastral con la Registral se debe de contar con una ficha catastral que involucre información de ambas, cumpliendo lo siguiente:

Objetivo: Lograr tener en una ficha la información Catastral básica del predio, así como la información Registral del mismo, con el fin de poderlas vincular y brindar al usuario seguridad jurídica sobre su propiedad.

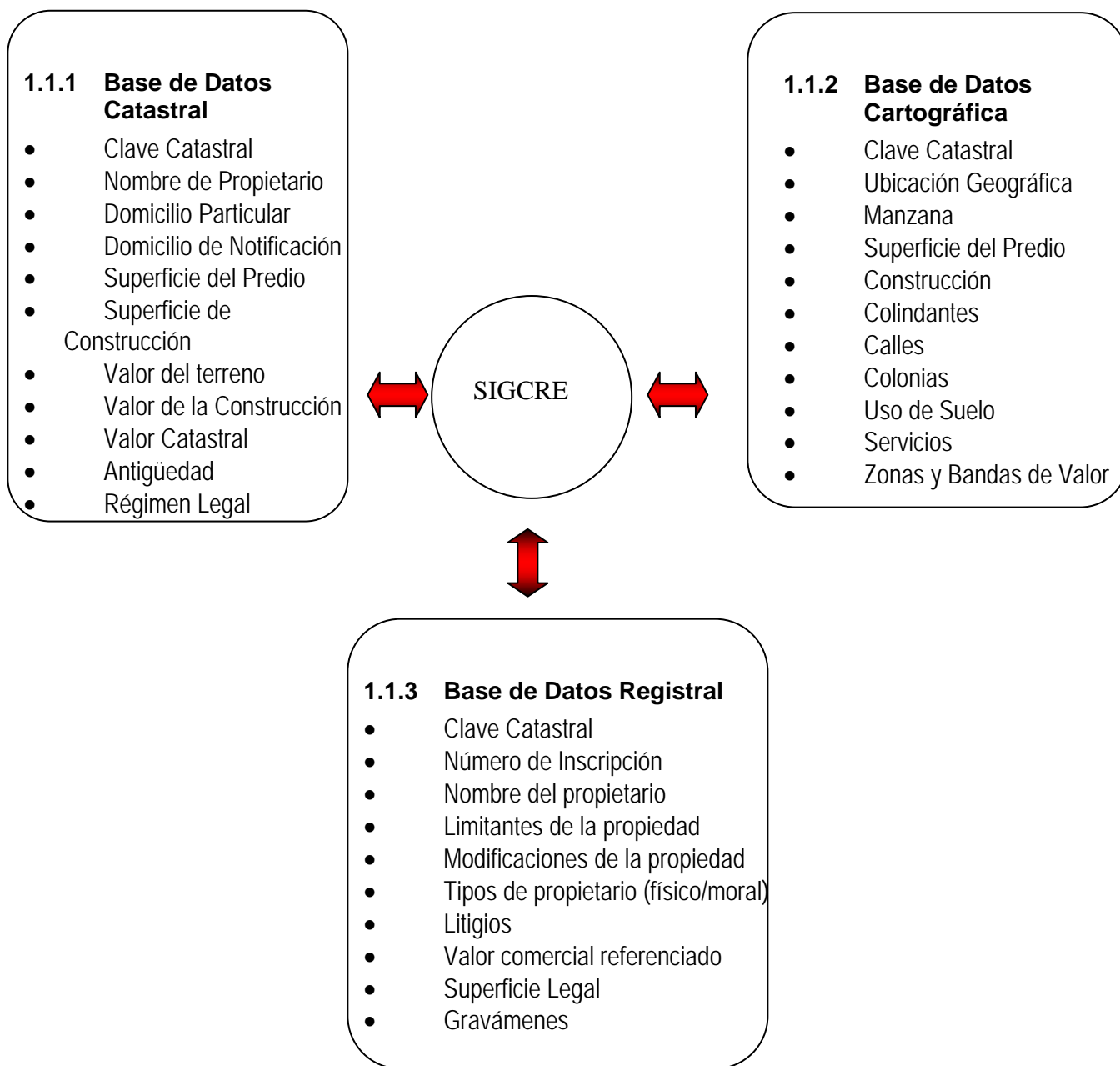
El diseño de una ficha catastral que contenga información Catastral y Registral debe contemplar al menos estos 9 atributos básicos, tanto Registrales como Catastrales:

- Clave Catastral.
- Nombre del Propietario.
- Ubicación del Predio.
- Superficie.
- Número de Inscripción en el RRP.
- Fecha en que se inscribió.
- Número de Escritura.
- Número de Volumen.
- Fecha de Escritura.



Diseño de la Funcionalidad del Sistema de Información de Gestión Catastral y Registral. (SIGCRE)

Las características básicas de funcionalidad de este proceso deben integrar las siguientes características:





CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La puesta en marcha de un Sistema de Información de Gestión Catastral y Registral (SIGCRE) permitirá vincular tres bases de datos: Catastral, Registral y Cartográfica, de manera automática.

Todas estas acciones traerán consigo los siguientes beneficios:

- Propiciará la atracción de inversiones nacionales y extranjeras, al brindar mayor grado de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.
- Permitirá ofrecer predios individuales o reservas territoriales susceptibles para desarrollos de vivienda, turísticos, industriales y de servicios.
- Brindará un acercamiento a la realidad actual de la propiedad inmobiliaria; propiedades irregulares, régimen social, privado y público, ofreciendo información para la instrumentación de diversos proyectos.
- Ofrecerá una selección de terrenos limpios de conflictos jurídicos con vocación de desarrollo, susceptibles de comercializarse y ofrecerse a los inversionistas mediante un banco de información automatizado de consulta rápida.
- Coadyuvará en la generación de más empleos en el Estado.
- Facilitará la bursatilización de cartera hipotecaria.



- Brindará seguridad jurídica al patrimonio de las familias.

Recomendaciones:

1. Antes de la vinculación:

- ✓ Elaborar o reformar las leyes necesarias para dar el soporte legal a la Coordinación Catastral y Registral para lograr la vinculación de las dos bases de datos, integrando el folio **ÚNICO**.
- ✓ Depurar la base de datos catastral y registral para facilitar la vinculación de información.
- ✓ Contar con padrones digitalizados del catastro y del registro.

2. Después de la vinculación:

- ✓ Crear una campaña de promoción y difusión para invitar a todos los propietarios o poseedores de predios a regularizar o inscribir sus inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.
- ✓ Elaborar un programa que otorgue descuentos de pago a propietarios de inmuebles por su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.



- ✓ Saneamiento de la información registral.

Para mayor información sobre las actividades de catastro de la OEA haga clic [aquí](http://www.oas.org/es/sap/dsmg/catastro/) o visítenos en <http://www.oas.org/es/sap/dsmg/catastro/>

Visítenos también en





ANEXOS

Anexo 1

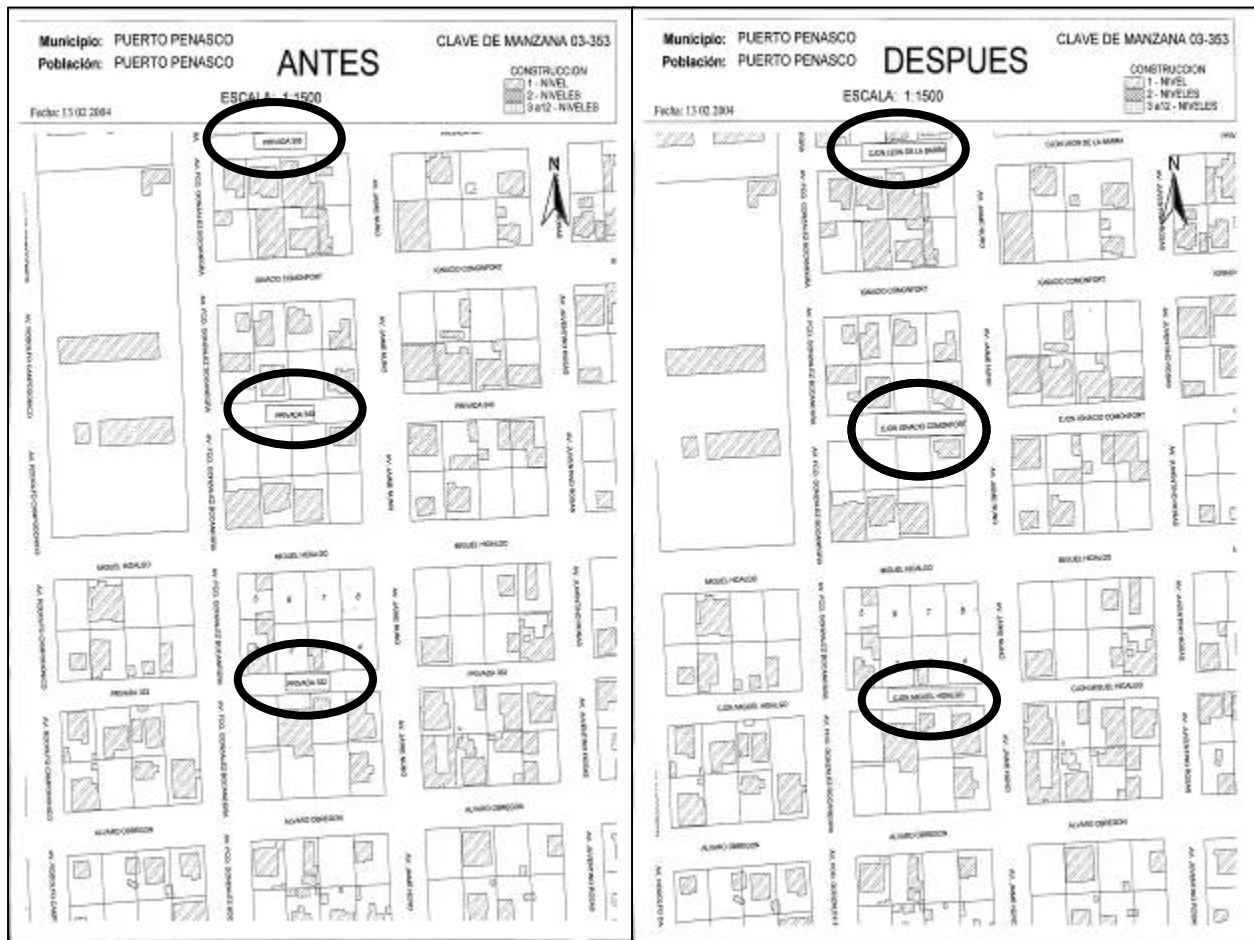
Proceso de depuración de datos (1)





Anexo 2

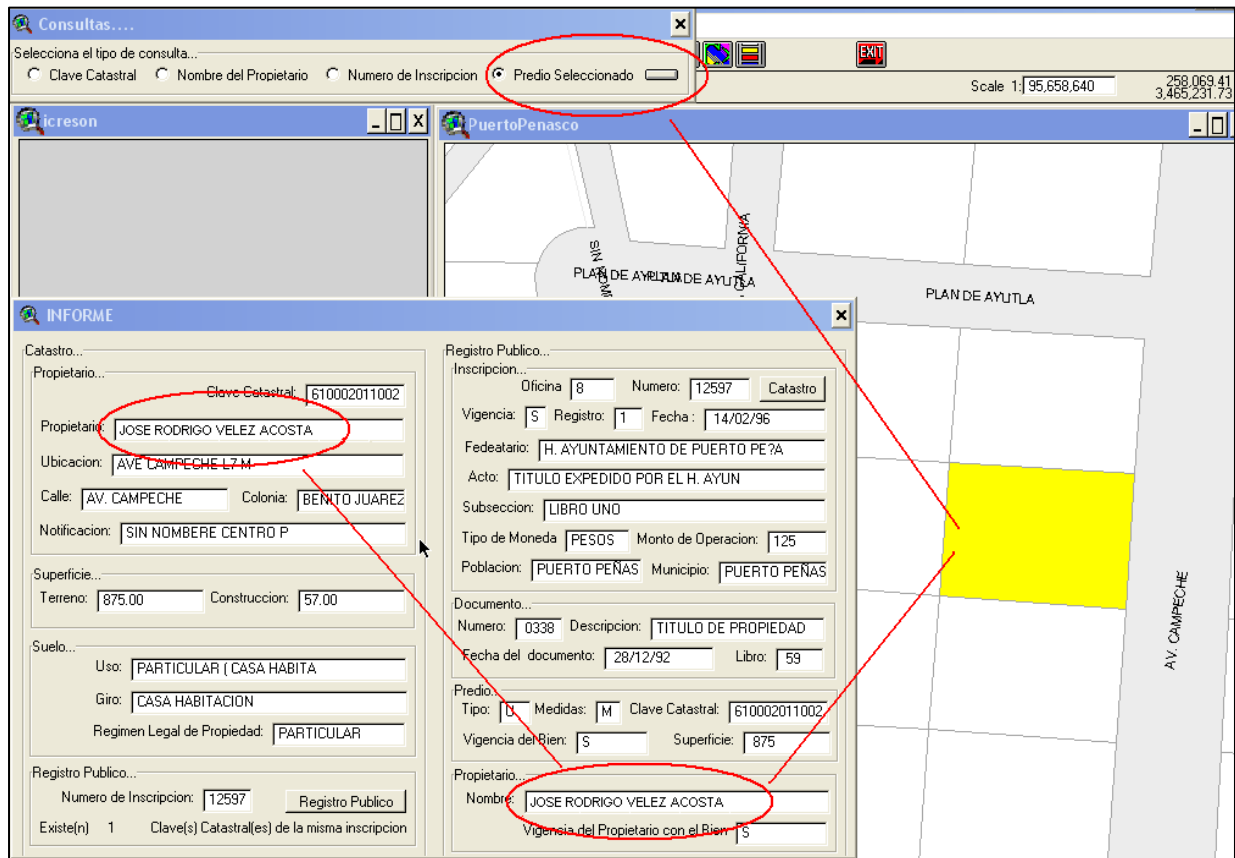
Proceso de depuración de datos (2)





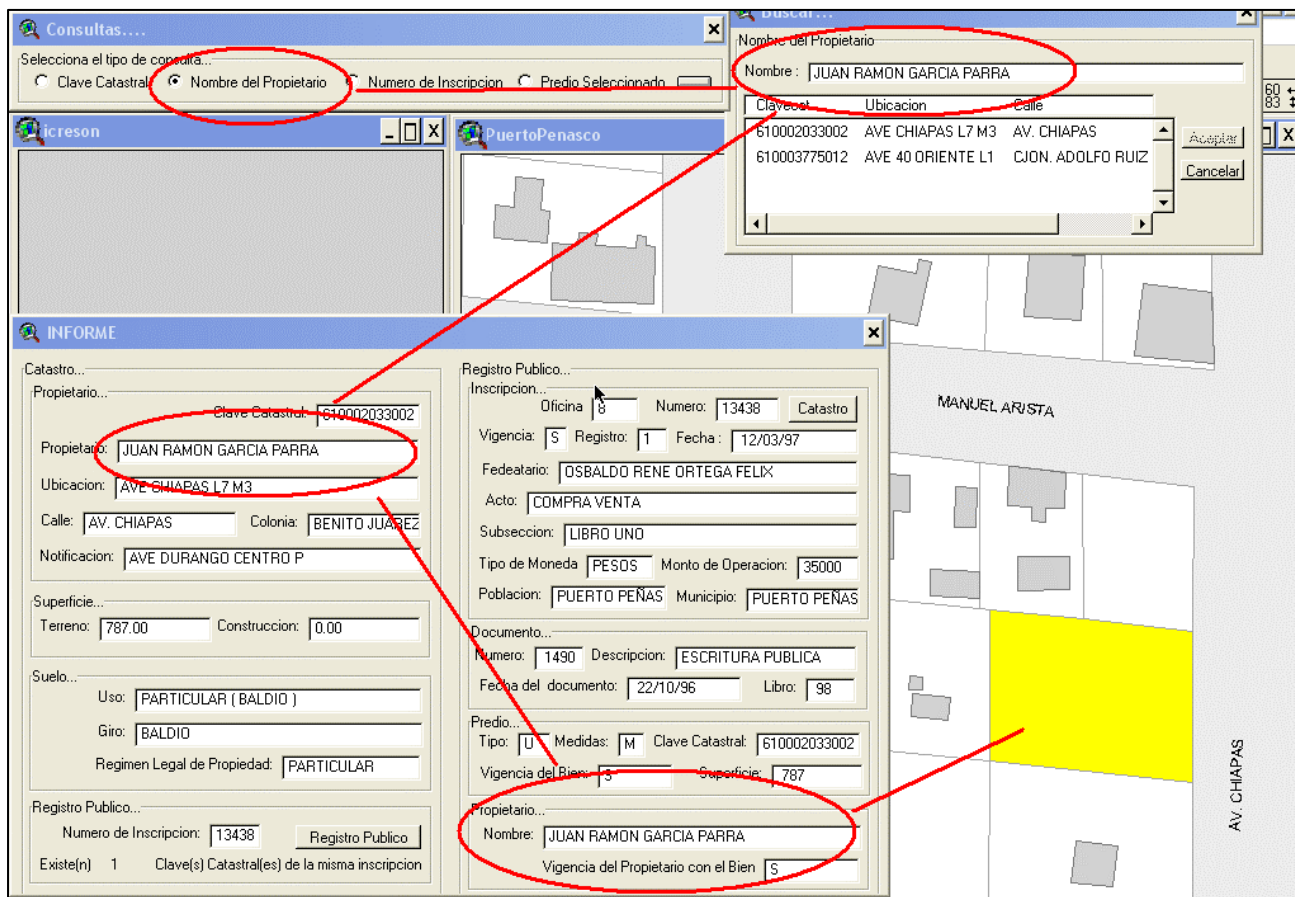
Anexo 3

Ejemplo de obtención de la Ficha Catastral y Registral al seleccionar un predio sobre la Cartografía.



Anexo 4

Ejemplo de obtención de la Ficha Catastral y Registral al consultar un propietario.





Anexo 5

Ejemplo de obtención de la Ficha Catastral y Registral al consultar el Número de Inscripción.

The screenshot displays a software interface with several windows. The 'CONSULTAS...' window at the top left has 'Numero de Inscripción' selected. The 'REGISTRO PUBLICO' window shows a search for 'Numero de Inscripción: 13438' and a list of results with 'Clave Catastral' 610002033002 and 'Propietario' JUAN RAMON GARCIA PARRA. The 'INFORME' window is divided into two sections: 'Catastro...' and 'Registro Publico...'. The 'Catastro...' section contains fields for 'Propietario' (JUAN RAMON GARCIA PARRA), 'Clave Catastral' (610002033002), 'Ubicación' (AVE CHIAPAS L7 M3), 'Calle' (AVE CHIAPAS), 'Colonia' (BENITO JUAREZ), 'Notificación' (AVE DURANGO CENTRO P), 'Superficie' (Terreno: 787.00, Construcción: 0.00), and 'Suelo' (Uso: PARTICULAR (BALDIO), Giro: BALDIO, Regimen Legal de Propiedad: PARTICULAR). The 'Registro Publico...' section contains fields for 'Inscripción' (Oficina: 8, Numero: 13438, Catastro), 'Vigencia' (S, Registro: 1, Fecha: 12/03/97), 'Fedeatario' (OSBALDO RENE ORTEGA FELIX), 'Acto' (COMPRA VENTA), 'Subsección' (LIBRO UNO), 'Tipo de Moneda' (PESOS, Monto de Operación: 35000), 'Población' (PUERTO PEÑAS, Municipio: PUERTO PEÑAS), 'Documento...' (Numero: 1490, Descripción: ESCRITURA PUBLICA, Fecha del documento: 22/10/96, Libro: 98), 'Predio...' (Tipo: U, Medidas: M, Clave Catastral: 610002033002, Vigencia del Bien: S, Superficie: 787), and 'Propietario...' (Nombre: JUAN RAMON GARCIA PARRA, Vigencia del Propietario con el Bien: S). A map on the right shows a highlighted yellow area with labels 'MANUEL ARISTA' and 'AV. CHIAPAS'. Red circles and arrows highlight the 'Numero de Inscripción' field in the search window, the 'Numero de Inscripción' field in the 'Registro Publico...' section, and the 'Clave(s) Catastral(es)' field in the 'Registro Publico...' section.