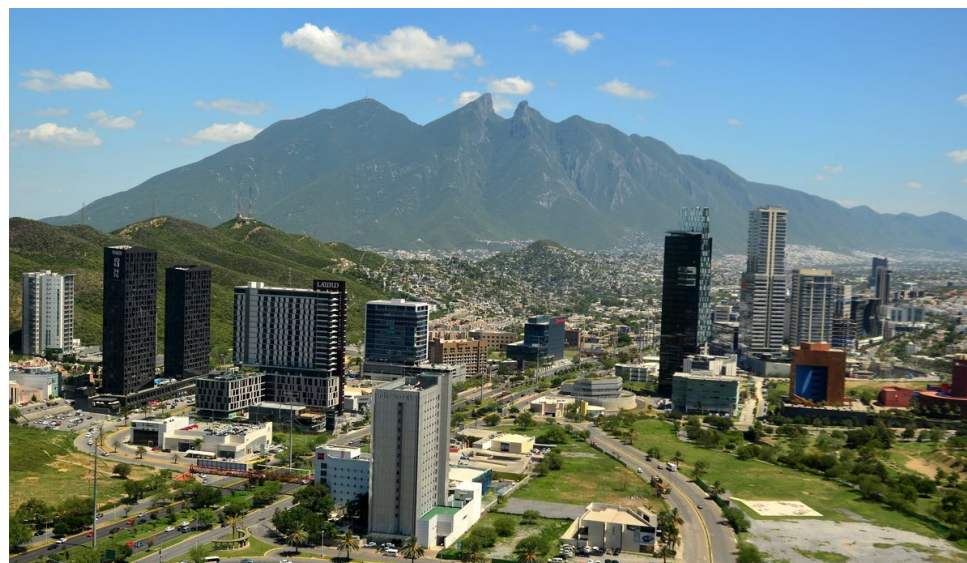




## DIRECCIÓN GENERAL DE INVENTARIOS Y MODERNIZACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

### PROYECTO EJECUTIVO REGISTRAL NUEVO LEÓN 2022



Elaboración: 23 de Marzo del 2022  
Ultima Modificación: 22 de Abril del 2022  
Emisión: 02 de Mayo del 2022  
Versión: 33





## INDICE

<b>Título</b>	<b>Pag.</b>
1.- Introducción	3
2.- Antecedentes	4
2.1 Situación General	4
2.2 Logros de la aplicación del Programa de Modernización	6
3.- Situación actual	7
4.- Objetivos	8
5.- Desarrollo del proyecto	9
5.1 Procesos Registrales	9
5.1.1 Situación actual	9
5.1.2 Objetivos y alcances	9
5.1.3 Actividades a realizar en 2022	10
5.1.4 Estrategia de desarrollo	11
6.- Programa de ejecución	13
7.- Resumen financiero	14
8.- Resultados esperados	15
9.- Anexos	16
10.- Firma del documento	17





## 1.- INTRODUCCIÓN

La presente administración del Estado de Nuevo León está interesada en incorporarse al Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros que promueve la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, mediante el cual reconocemos la importancia de incrementar el uso de las tecnologías de la información para fortalecer la certeza jurídica de las operaciones inmobiliarias, la simplificación de los procesos y la posibilidad de ofrecer servicios 100% digitales para todos los actos registrales en la entidad.





## 2.- ANTECEDENTES

### 2.1 Situación General

El Estado de Nuevo León ha realizado diversos esfuerzos para la modernización de su Instituto Registral y Catastral, pero estos han sido parcialmente exitosos, debido a falta de visión, planeación, seguimiento e inversión, lo que ocasionó una falta de aprovechamiento de la inversión realizada; también se tomaron decisiones que han ido en detrimento del servicio, como por ejemplo el que hace más de diez años se dejó de capturar el índice de propiedad en la Oficina del Primer Distrito Registral con sede en Monterrey, lo que originó el no contar con una base de datos actualizada de nuestro padrón inmobiliario.

A partir de febrero de 2017, y hasta el día de hoy, el Instituto se ha hecho cargo del proceso de digitalización con personal y equipo tecnológico propio, digitalizando más de 50 millones de páginas correspondientes a los actos en la Oficina del Primer Distrito Registral con sede en Monterrey en este período.

Debido a que las imágenes digitalizadas anteriores al 2017 correspondientes a los ocho distritos foráneos no fueron puestas en producción mediante un sistema tecnológico para la función registral, como el caso de la Oficina del Primer Distrito Registral con sede en Monterrey, los libros principalmente de la sección propiedad han tenido actualizaciones de sellos y anotaciones, por lo que no se recomienda el uso de éstas para cualquier nuevo proceso.

Aunado a lo anterior, la reciente pandemia evidenció la gran importancia de los trámites digitales, ya que la ciudadanía, los notarios y el Instituto se vieron severamente afectados al tener que seguir operando de manera presencial, con una menor capacidad de respuesta y atención, lo que mermó la cantidad y calidad de los servicios prestados.

En virtud de lo anterior, no se cuenta con un Instituto Registral y Catastral a la altura que nuestro Estado merece, y fue por ello que se debió abordar esta problemática de frente y con decisión, con una justa inversión, una adecuada planeación y con la implementación de plataformas digitales que permitan a nuestros ciudadanos y notarios realizar sus trámites de manera más sencilla, ágil y desde sus hogares y oficinas si así lo requieren, sin olvidarnos de quienes menos tienen y que por encontrarse a mayor distancia de alguna de nuestras oficinas se les dificulta realizar los trámites para proteger su patrimonio.





## Oficinas registrales

Concepto	Cantidad
No. de oficinas registrales centralizadas	0
No. de oficinas regionales	9
<b>Total de oficinas registrales</b>	<b>9</b>

Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral - Diagnóstico 2022

## Situación del acervo documental

Concepto	Cantidad
Número de inmuebles y/o predios	2,519,487
Número de predios vinculados con el catastro estatal	480,644
Porcentaje de digitalización	6%

Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral - Diagnóstico 2022

## Personal por categoría

Categoría	Confianza / Estructura / Sindicalizado / Base / Comisionado	Honorarios / Eventual / Otro	Cantidad
Directivo	1	0	1
Mando medio	22	2	24
Administrativo	2	1	3
Operativo	202	123	325
<b>Totales</b>	<b>227</b>	<b>126</b>	<b>353</b>

Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral - Diagnóstico 2022

## Presupuesto y promedio de ingresos anuales





Presupuesto del ejercicio fiscal 2022	\$155,517,407.66
Ingreso Anual del Registro Público de la Propiedad	2022
Por concepto de Derechos	\$1,099,431,482.24

Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral - Diagnóstico 2022

## 2.2 Logros de la aplicación del Programa de Modernización

Durante el 2007 se realizó como parte del Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad un proyecto integral con los siguientes alcances: Digitalización, reencuadración y resatauración, adecuaciones físicas e infraestructura, adecuaciones al marco jurídico, diseño implementación sistema de calidad, equipo de cómputo, programas de transparencia y de cultura jurídica, sistema y software de calidad, elaboración de fichas técnicas, captura y validación de asientos SIGER, servidores y almacenamiento, infraestructura y equipamiento de red, equipo de cómputo, desarrollo aplicativo y licencias y administración del cambio, con una inversión conjunta de 373.9 millones.

En el año 2010, se realizó un nuevo proyecto integral con los siguientes alcances: Iniciativas de reforma a las leyes y códigos, reingeniería e instructivos de operación, servidores de alto desempeño, disco para almacenamiento, un sistema registral con firma electrónica, capacitación al personal en materia registral, digitalización y la coordinación y administración para implementar el proyecto, con una inversión conjunta de 64.8 millones.

En conjunto se han digitalizado aproximadamente 37 millones de imágenes.





## 3.- SITUACIÓN ACTUAL

Tabla comparativa de avance actual y estimación			
Componente	Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad SEDATU	Diagnóstico 2022	Estimación de avance 2022
Marco Jurídico	3	2.64	2.64
Procesos Registrales	15	13.93	15.00 <sup>^</sup>
Tecnologías de la Información	7	0.88	0.88
Gestión de la Calidad	25	23.61	23.61
Profesionalización de la Función Registral	5	2.99	2.99
Políticas Institucionales	5	4.50	4.50
Participación y Vinculación con otros Sectores	25	0.30	0.30
Gestión y Acervo Documental	10	0.49	0.49
Indicadores de Desempeño	5	3.58	3.58
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>52.92</b>	<b>53.99</b>





## 4.- OBJETIVOS

Adaptación del nuevo sistema registral para el ingreso por la ventanilla física de 10 tipos de actos jurídicos de propiedad y la adaptación de su flujo de operación correspondiente a los roles con que cuenta la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta y,

Capturar jurídicamente un estimado del 21% de los actos jurídicos y/o carátulas de predio de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta, la cual incluye los municipios de Cadereyta, Juárez y Los Ramones.





## 5.- DESARROLLO DEL PROYECTO

### 5.1 Componente: Procesos Registrales

#### *5.1.1 Situación actual*

Actualmente el Estado de Nuevo León ha iniciado un ambicioso proyecto de modernización para sus nueve oficinas registrales, donde su estrategia se compone de tres etapas:

La primera, consiste en la puesta en marcha de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta como oficina Piloto, donde se implementará un nuevo modelo operativo transparente, con apoyo de herramientas tecnológicas, para modernizar los mecanismos de recepción, calificación, inscripción, archivo y entrega de los actos jurídicos, alertas registrales, uso de Firma Electrónica en todo el proceso registral, generación del QR en todos los documentos que entrega para la validación mediante cualquier dispositivo inteligente, una nueva ventanilla física, una ventanilla digital para que notarios realicen trámites 100% en línea (y quienes también deberán usar Firma Electrónica), pagos en línea y capacidad de vinculación con el Catastro.

En esta primera etapa el Estado de Nuevo León, además de participar en el Programa de Modernización con el propósito de alinearse a las mejores prácticas del modelo integral de registros públicos de la propiedad, realizará una inversión adicional con recurso 100% estatal, en la que se integraran la mayor parte de las actividades antes mencionadas, dejando para el alcance de este proyecto la adaptación del sistema registral en la funcionalidad de ventanilla física, para la aceptación a través de esta plataforma tecnológica de los 10 principales actos registrales de propiedad que actualmente se ingresan en la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta. Así como la captura jurídica de 126,194 actos jurídicos y/o carátulas de predio de los municipios de Cadereyta, Juárez y Los Ramones, que representan poco más del 21% de los actos jurídicos y/o carátulas de predio de esta oficina registral.

En la segunda etapa, se implementará este nuevo modelo para la Oficina del Primer Distrito Registral con sede en Monterrey, la cual incluye los municipios de Monterrey, San Pedro Garza García, Santa Catarina, San Nicolás de los Garza, Apodaca, Guadalupe, General Escobedo, Santiago, Pesquería, Hidalgo, García, Zuazua, Salinas Victoria, Ciénega de Flores, El Carmen, Mina, Abasolo; también incluye un proceso de migración de información ya existente en plataformas tecnológicas obsoletas y la captura jurídica de aproximadamente 850,000 actos jurídicos y/o carátulas de predio y,

En la tercera etapa, el modelo se implementará en el resto de las oficinas de distritos foráneos de Nuevo León. Se estiman otros 560,000 actos jurídicos y/o carátulas de predio.

#### *5.1.2 Objetivos y alcances*

##### **5.1.2.1 Implementar una plataforma tecnológica que ofrezca una nueva ventanilla física para los actos registrales de la Oficina del Segundo Distrito Registral con**





## sede en Cadereyta.

En este proceso se busca la adecuación del sistema registral, en la parte específica de la ventanilla física (presencial) para la homologación y simplificación de los actos jurídicos, de los cuales se realizará un análisis detallado para identificar el total de los actos registrales utilizados y los tipos de operación que se tengan actualmente para unificar aquellos que por concepto pertenecen a una misma clasificación jurídica variando únicamente su modalidad.

Se simplificarán y homologarán los requerimientos que se piden y los flujos de trabajo que siguen, en este alcance se realizará la parametrización y configuración del sistema, además de realizar las adecuaciones correspondientes para que sigan un flujo procesal desde el ingreso hasta la entrega de resultados al usuario. De esta forma se evitará saturar el sistema de información repetitiva y al mismo tiempo se simplificará su ejecución por parte de los usuarios.

Adecuación del sistema de ventanilla física, así como la homologación, simplificación y parametrización de 10 principales actos jurídicos de propiedad, para que estos puedan ser ingresados en el sistema, sigan los flujos correspondientes dependiendo de las condiciones específicas de la oficina registral (Recursos humanos, roles, funciones, espacios físicos, recursos materiales y tecnológicos) para que estos puedan ser implementados en la operación de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta, la implementación para el resto de los actos registrales se realizará con recurso 100% estatal.

### 5.1.2.2 Conservación y mantenimiento del acervo.

La Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta, la cual incluye los Municipios de Cadereyta, Juárez y Los Ramones, lleva a cabo su proceso de inscripción a través de la técnica registral de incorporación, por lo que su proceso los obliga a seguir creciendo su acervo, lo que representa una problemática de espacio, costos en la conservación del acervo y la imposibilidad de generar folios, como ya se mencionó. En este alcance y para complementar las acciones de modernización que el Estado de Nuevo León a través de su Instituto Registral y Catastral está por implementar, se pretende:

Capturar jurídicamente 126,194 actos jurídicos y/o carátulas de predio de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta que corresponden a un estimado del 21% de los actos totales, trabajando el resto de las capturas con recurso 100% estatal.

### 5.1.3 Actividades a realizar en 2022





Actividad	Descripción	Entregables	Medida	Cantidad	Costo Unitario	IVA	Total
Reingeniería del Proceso de Inscripción (Folio real electrónico, forma precodificada y firma electrónica avanzada)	Adecuación del sistema registral, en la ventanilla física, de 10 actos jurídicos registrales de propiedad para llevar a cabo su operación a través de la nueva plataforma tecnológica. Los actos para considerar son: Compra venta con hipoteca, Compraventa, Adjudicación por juicio ordinario civil, Adjudicación por remate, Cancelación de usufructo, Cancelación de fianza, Cancelación de gravamen, Constitución de usufructo, Gravamen y Hipoteca. Estos actos se homologarán de acuerdo con su naturaleza jurídica, se simplificarán, se configurarán y parametrizarán en el sistema únicamente los actos necesarios ya homologados y simplificados para su operación, en la nueva herramienta tecnológica y procesos. La implementación para el resto de los actos registrales se realizará con recurso 100% estatal.	Software y documento	Módulo	1	\$3,811,432.07	\$609,829.13	\$4,421,261.20
Reingeniería del Proceso de Conservación y mantenimiento del Acervo	Con el proceso de modernización, se llevará a cabo la generación de folios electrónicos de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta, la cual incluye los municipios de Cadereyta, Juárez y Los Ramones, para la cual se llevará un proceso de análisis de la información de los antecedentes registrales existente en su acervo y la captura de 155,000 actos jurídicos y/o carátulas de predio. Para la realización de la captura se realizará el análisis jurídico del acervo de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta y se capturarán las carátulas de los predios y los actos jurídicos vigentes y, en su caso, los que se requieran para que jurídicamente resulten necesarios para la correcta integración del tracto sucesivo del inmueble.	Documento	Registro	126,194	\$44.89	\$906,375.79	\$6,571,224.45
<b>Total:</b>							<b>\$10,992,485.65</b>

### 5.1.4 Estrategia de desarrollo

Para la primera actividad, será necesaria la contratación de servicios especializados para realizar las adecuaciones necesarias en la plataforma tecnológica, para que la ventanilla física quede perfectamente configurada y parametrizada en los actos mencionados, razón por la cual se buscará la experiencia de una empresa que haya realizado la implementación de procesos registrales, la reingeniería, la implementación de sistemas registrales y la configuración de actos jurídicos para la operación





registral.

Para la segunda actividad, será necesaria la contratación de servicios especializados para realizar el análisis, captura jurídica y de predios de la información contenida en el acervo registral de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta, hasta un 21% del total actos jurídicos y/o carátulas de predio registrados en esta oficina.

El Estado de Nuevo León, llevará a cabo procesos de licitación para la contratación de estos servicios a través de los cuales se buscará asegurar el cumplimiento de los objetivos en los tiempos señalados y con un alto grado de confiabilidad y calidad de la información.





## 6.- PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Componente	Actividad	Meses											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Procesos Registrales	Procesos sustantivos registrales				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓





## 7.- RESUMEN FINANCIERO

Componentes	Distribución del recurso		Total
	Federal	Estatad	
Marco Jurídico	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Procesos Registrales	\$5,994,000.00	\$4,998,485.65	\$10,992,485.65
Tecnologías de la Información	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Gestión de la Calidad	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Profesionalización de la Función Registral	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Políticas Institucionales	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Participacion y Vinculación con otros Sectores	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Gestión y Acervo Documental	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Indicadores de Desempeño	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>Total</b>	<b>\$5,994,000.00</b>	<b>\$4,998,485.65</b>	<b>\$10,992,485.65</b>

DISTRIBUCIÓN DEL RECURSO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO			
	\$10,998,485.65		Monto total
	\$6,000,000.00*	\$4,998,485.65	Aportaciones totales
uno al millar \$6,000.00	54.55296475%	45.44703525%	Porcentajes de Aportación
	\$5,994,000.00	\$4,998,485.65	Aportaciones totales para la ejecución del Proyecto
	\$10,992,485.65		Monto para la ejecución del Proyecto
	54.52815852%	45.47184148%	Porcentajes para pago de facturas
	FEDERAL	ESTATAL	

(\*) Este monto incluye el pago de la vigilancia, inspección, control y evaluación de la ejecución de Programa, conforme a la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su reglamento.





## 8.- RESULTADOS ESPERADOS

Contar con una nueva plataforma tecnológica que ofrezca una nueva ventanilla física para realizar 10 actos registrales de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta e iniciar la simplificación y transparencia de los actos jurídicos y la operación de las oficinas.

Realizar la captura jurídica de 126,192 actos jurídicos y/o carátulas de predio de la Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta, un 21% del total de actos jurídicos y/o carátulas de predio registrados en esta oficina.

Establecer la metodología de acción para migrar todas las oficinas registrales del Estado de Nuevo León a Folio Real Electrónico, poniendo en marcha una oficina piloto (Oficina del Segundo Distrito Registral con sede en Cadereyta) y con esto replicar la metodología a todas las demás oficinas registrales del estado.





## 9.- ANEXOS


#	Archivo	Descripción
---	---------	-------------





## 10.- Firma del documento

Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León	
	<b>JOSEMARIA URRUTIA GARCIA</b> Sello digital del emisor
	RPH+x2aMIvkjSR5M/IfZXimqhwJepx93zZezsuQmy/1/obP3OG9J3IAJzTvkGRqD 9rCAMEUalodgcm/71iMERZvH5Is4w7719YQHGVSwYf490qb784HMHsSCMpZ2HYtP g8/IrkxFq+IWAwEUKo48b7F11h2f0eyjmu1mQHNHIB+ZH+FnMzEMUAJONY27FAOz pgx5NFhrjFXuEiSt3Vq116rKFnIKJzgdRhUpa8Kp+uAfiG+tpGiRbaH328YTgntQ oNDt5BiR6X8DzeyYriS7tSWOX1Om2SDgIII7NnuKoPz0E44TAQ/oqa2LZX3UbMV4 2CxAX0zK5xcYwL0ARcPWXa==

Dirección General de Inventarios y Modernización Registral y Catastral	
	<b>OSCAR PALACIOS MARTINEZ</b> Sello digital de certificación
	mr5wImpgZGyfCIteVXzQ8WfMrC6rKEgsE9uMWU4Gh3QKgr54fbdwJiMMTSvSQw6F irvkDLtIEYOjDXSmGNR0UihmSiysH7+TMEb1oHyzi57qFMA4xH2KYNqNh4A54Z80 2bOVIF9LYUkfbYBIMp2nWQwk28LhQGk4UmPR8a1yeKqaCrnBN10QZmpVBbcNSV2X gvhp0iR3hXk16Iz4dqYcLXfulHNXudZsIsIuzthNwuO9F8Thth04AzRyQxUq9231 mq9JOg6b3PNEKtHA0PQYTerEyXD8AEhBbcE1m0fmdlmvNsJdLtn2jTo7IHeTenJ2 afUBHuRcfX56QF4WUoV4fg==

Cadena original del complemento de certificación	
2022-04-27 05:04:01 OSCAR PALACIOS MARTINEZ PAMO810929118 RPH+x2aMIvkjSR5M/IfZXimqhwJepx93zZezsuQmy/1/obP3OG9J3IAJzTvkGRqD 9rCAMEUalodgcm/71iMERZvH5Is4w7719YQHGVSwYf490qb784HMHsSCMpZ2HYtP g8/IrkxFq+IWAwEUKo48b7F11h2f0eyjmu1mQHNHIB+ZH+FnMzEMUAJONY27FAOz pgx5NFhrjFXuEiSt3Vq116rKFnIKJzgdRhUpa8Kp+uAfiG+tpGiRbaH328YTgntQ oNDt5BiR6X8DzeyYriS7tSWOX1Om2SDgIII7NnuKoPz0E44TAQ/oqa2LZX3UbMV4 2CxAX0zK5xcYwL0ARcPWXa==	

\* Esta es una representación impresa del Proyecto Ejecutivo de Modernización

