



DIRECCIÓN GENERAL DE INVENTARIOS Y MODERNIZACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

PROYECTO EJECUTIVO REGISTRAL CHIAPAS 2023



Elaboración: 23 de Marzo del 2023
Ultima Modificación: 21 de Abril del 2023
Emisión: 07 de Marzo del 2024
Versión: 37





INDICE

Título	Pag.
1.- Introducción	3
2.- Antecedentes	4
2.1 Situación General	4
2.2 Logros de la aplicación del Programa de Modernización	5
3.- Situación actual	7
4.- Objetivos	8
5.- Desarrollo del proyecto	9
5.1 Gestión y Acervo Documental	9
5.1.1 Situación actual	9
5.1.2 Objetivos y alcances	9
5.1.3 Actividades a realizar en 2023	9
5.1.4 Estrategia de desarrollo	10
6.- Programa de ejecución	11
7.- Resultados esperados	12
8.- Firma del documento	13





1.- INTRODUCCIÓN

El Estado de Chiapas tiene una visión de crecimiento institucional, mostrando e imprimiendo su total interés de sumarse a los programas integrales del Plan Nacional de Desarrollo (PND 2019-2024), en el cual se manifiesta claramente cambiar el rumbo de las políticas públicas que servirán para transformar la vida social del país y construir un nuevo pacto democrático social, cuyo objetivo último sea el bienestar de todas y todos los ciudadanos. Se tiene la oportunidad de crecer en todos los aspectos y estratos sociales, es importante marcar nuevos rumbos y cambios, entre los cuales están el ampliar la participación abierta de la sociedad, la comunicación Gobierno-Sociedad y la transparencia de las acciones públicas.

México requiere una transformación que restablezca un Estado de derecho con justicia, que combata a la corrupción y realice un impulso al desarrollo económico sostenible a lo largo de todo el territorio, la coordinación entre los gobiernos debe impulsar el fortalecimiento de sus instituciones, en las que exista apertura a toda la ciudadanía, el acceso a la información y la certeza jurídica de sus acciones. Es por eso que en el Gobierno del Estado de Chiapas apoyamos el uso de las tecnologías, la modernización de los procesos, la actualización de sus marcos jurídicos, donde las tecnologías y la nueva forma de operación convivan de manera integral, que permita la comunicación entre instituciones, vinculándolos e interoperando para generar procesos claros, simplificando trámites y reduciendo costos en la gestión.

El quinto año de administración gubernamental del Dr. Rutilio Cruz Escandón Cadenas, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chiapas, representa un año lleno de retos y de oportunidades para la implementación de programas y acciones estratégicas que coadyuven al desarrollo socioeconómico del Estado; una de estas acciones son los trabajos interinstitucionales para dar continuidad al Programa de Modernización Registral que promueve la federación a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano “SEDATU”, para fortalecer los servicios de registro patrimonial con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica de los bienes de la ciudadanía chiapaneca.

La Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ofrece los servicios registrales a través de las ventanillas de las Delegaciones Regionales, ubicadas en las cabeceras municipales de los municipios de Acapetahua, Bochil, Playas de Catazajá, Cintalapa, Comitán, Chiapa de Corzo, Copainalá, Huixtla, Motozintla, Ocosingo, Pichucalco, Salto de Agua, San Cristóbal de Las Casas, Tapachula, Tonalá, Tuxtla Gutiérrez, Venustiano Carranza, Villaflores, y Yajalón; siendo sus principales contribuyentes los notarios públicos, peritos valuadores, desarrolladores inmobiliarios y la ciudadanía en general. El sistema Registral se encuentra aún desfasado respecto al Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad emitido por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano “SEDATU”, por lo que se vuelve necesario presentar un proyecto con una visión integral de la institución que nos lleve a la modernización gradual de todas nuestras oficinas para brindar un servicio de calidad y ofrecer certeza jurídica a toda la ciudadanía.





2.- ANTECEDENTES

2.1 Situación General

La Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ofrece los servicios registrales a través de las ventanillas de las Delegaciones Regionales, ubicadas en las cabeceras municipales de los municipios de Acapetahua, Bochil, Catazajá, Cintalapa, Comitán, Chiapa de Corzo, Copainalá, Huixtla, Motozintla, Ocosingo, Pichucalco, Salto de Agua, San Cristóbal de Las Casas, Tapachula, Tonalá, Tuxtla Gutiérrez, Venustiano Carranza, Villaflores, y Yajalón; siendo sus principales contribuyentes los notarios públicos, peritos valuadores, desarrolladores inmobiliarios y la ciudadanía en general.

El procesamiento de cada uno de los servicios que presta la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se lleva a cabo mediante el uso de herramientas informáticas, las cuales comprenden equipos de cómputo de escritorio, infraestructura de red, software con licenciamiento comercial; así como software adquirido en el año 2009, denominado SIREC (Sistema integral registral del Estado de Chiapas), dichos equipos por su antigüedad se estaban volviendo obsoletos y en su mayoría no eran aptos para interconectarse con los sistemas requeridos para integrar Modelo Optimo del Registro Público de la Propiedad a nuestro sistema registral, por lo que en el año 2020 a través del Convenio de Coordinación No. 214/PEMR/06/2020 celebrado entre el Gobierno Federal por conducto de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y el Estado Libre y Soberano de Chiapas se realizó una modernización de dicho equipamiento tecnológico, y se sentaron las bases para iniciar el proceso de digitalización de nuestro acervo registral, por lo que en el año 2021 al participar en el programa de modernización a través del Convenio de Coordinación No.214/PERM/002/2021, se dio inicio al proceso de homologación de nuestras operaciones con el Modelo Optimo del Registro Público de la Propiedad.

El proyecto de modernización registral 2021 en mención se enfoco en tres componentes, la elaboración de un diagnóstico para actualizar nuestro marco normativo, implementación de un nuevo sistema informático registral y el inicio de la digitalización e indexación y captura jurídica de nuestro acervo registral, realizando la digitalización e indexación del acervo registral de las delegaciones de Chiapa de Corzo y Villaflores, así como la captura jurídica de los actos registrales de nuestra delegación de Chiapa de Corzo, estableciendo a esta última como una oficina modelo, mientras que en el proyecto de modernización registral 2022, se realizó la digitalización, indexación y captura jurídica del acervo registral de la delegación de San Cristóbal de las Casas, y se dio inicio al proceso de digitalización e indexación del acervo registral de la delegación de Catazajá.

A fin de poder lograr una homologación con el Modelo Optimo de Registro Público de la Propiedad, es necesario contar con una copia digital de nuestro acervo registral en nuestras bases de datos a fin de que el nuevo sistema digital registral pueda disponer de la información y sea operativo y proporcione las mejoras y características para las que fue diseñado, por lo que es necesario tener dar continuidad a las actividades de Digitalización e indexación y Captura jurídica en las distintas delegaciones que conforman esta Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chiapas.

Esto es necesario para actualizar la operación del registro, para incorporar mejores prácticas que permitan la satisfacción de las necesidades de los usuarios, garantizando certeza jurídica y transparencia de las operaciones inmobiliarias y sea apegada al modelo integral del Registro Público de la Propiedad. Lo anterior, no es posible si no se realizan cambios de fondo en los procesos registrales y en la gestión del acervo, siendo un factor esencial la digitalización de nuestro archivo como un paso hacia la digitalización total de nuestros tramites con la finalidad de eliminar el uso de papel.





Oficinas registrales

Concepto	Cantidad
No. de oficinas registrales centralizadas	1
No. de oficinas regionales	19
Total de oficinas registrales	20

Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral - Diagnóstico 2023

Situación del acervo documental

Concepto	Cantidad
Número de inmuebles y/o predios	2,151,147
Número de predios vinculados con el catastro estatal	0
Porcentaje de digitalización	16%

Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral - Diagnóstico 2023

Personal por categoría

Categoría	Confianza / Estructura / Sindicalizado / Base / Comisionado	Honorarios / Eventual / Otro	Cantidad
Directivo	1	0	1
Mando medio	21	0	21
Administrativo	1	0	1
Operativo	65	0	65
Totales	88	0	88

Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral - Diagnóstico 2023

Presupuesto

Presupuesto del ejercicio fiscal 2023	\$20,166,258.96
---------------------------------------	-----------------

Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral - Diagnóstico 2023





2.2 Logros de la aplicación del Programa de Modernización

Con la primera etapa de modernización registral realizada en el año 2020, se logró dotar de equipo tecnológico a todas las delegaciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chiapas, la modernización de la infraestructura de tecnologías de información se considera una base sólida para las siguientes etapas de modernización de nuestros procesos y la digitalización de nuestro acervo histórico.

La modernización y consolidación del sistema de telecomunicaciones resulta esencial en virtud de la extensión territorial del Estado de Chiapas. Se migró de una infraestructura obsoleta con más de 10 años de antigüedad a una estructura moderna y con conexiones redundantes con el nodo central ubicado en la capital del estado.

Con la segunda etapa de modernización registral llevada a cabo en el año 2021 se obtuvo un sistema informático registral el cual se adaptó e implementó en nuestra Delegación de Chiapa de Corzo, lo cual aunado a la Digitalización e indexación y Captura Jurídica del acervo registral existente, y el uso de los equipos adquiridos durante la primera etapa del proyecto convierte a dicha delegación en oficina modelo de la modernización registral en Chiapas.

Así mismo se realizó la digitalización e indexación del acervo registral de nuestra Delegación de Villaflores, quedando como actividad pendiente la Captura jurídica del mismo. Así también se realizó un Diagnóstico para identificar los cambios al marco normativo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, necesarios para la implementación del nuevo sistema registral, este será la base para solicitar la elaboración de propuestas de ley ante las instancias correspondientes a fin de respaldar normativamente la implementación de un sistema registral acorde al Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad.

Con la tercera etapa de modernización registral llevada a cabo en el año 2022 se realizó la Digitalización e indexación y Captura Jurídica del acervo registral existente en la Delegación de San Cristóbal de las Casas, así como la primera etapa de la Digitalización e indexación del Acervo Registral de la Delegación de Catazajá en la cual se alcanzó un avance de 14.37%, por lo que se contempla terminar con dicha actividad en una segunda etapa a desarrollarse durante este ejercicio 2023.





3.- SITUACIÓN ACTUAL

Tabla comparativa de avance actual y estimación			
Componente	Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad SEDATU	Diagnóstico 2023	Estimación de avance 2023
Marco Jurídico	3	2.19	2.19
Procesos Registrales	15	11.36	11.36
Tecnologías de la Información	7	1.05	1.05
Gestión de la Calidad	25	10.42	10.42
Profesionalización de la Función Registral	5	2.48	2.48
Políticas Institucionales	5	1.83	1.83
Participación y Vinculación con otros Sectores	25	0.00	0.00
Gestión y Acervo Documental	10	5.67	6.12 [^]
Indicadores de Desempeño	5	3.42	3.42
Total	100	38.42	38.87





4.- OBJETIVOS

Contar con una Institución sólida y estable, que garantice la certeza jurídica de la propiedad, siendo fundamental la conservación y manejo adecuado del acervo documental ya que este es el soporte que brinda validez jurídica a los actos registrados.

Implementación de las mejores prácticas a las que hace referencia el Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad, que sienta las bases para continuar con el desarrollo y evolución de una manera ordenada, con personal capacitado, para poder brindar un servicio de alta calidad con procesos de tramitación confiables; combate a la corrupción, mayor transparencia y mejoramiento de la calidad y tiempo de respuesta de los servicios, habilitando el uso de una infraestructura tecnológica que permita ofrecer nuevos y mejores servicios, agilizando la atención a los trámites solicitados por la ciudadanía lo que incrementará la recaudación por concepto de pago de derechos de los trámites registrales, lo cual repercutirá positivamente en el erario estatal.

La reducción de los tiempos de atención necesarios entre los diferentes trámites sucesivos necesarios para llevar a cabo una operación inmobiliaria, con lo cual se da un mayor dinamismo y mayor seguridad al mercado inmobiliario y se promueve la inversión en el mismo, estos son factores que promueven el crecimiento económico del estado, reflejándose positivamente en los sectores hipotecario y de la construcción, facilitando el acceso a una vivienda digna a una mayor porción de la población favoreciendo la movilidad social y el combate al desempleo en el estado

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

Digitalización e indexación del acervo registral de la Delegación de Catazajá, de la cual se tuvo una primera etapa en el ejercicio 2022 en la que obtuvo un avance del 14.37%, así como la captura jurídica de las caratulas y actos jurídicos para la conformación del folio electrónico estatal del acervo registral de las Delegaciones de Villaflores y de Catazajá, logrando con esto incrementar la base de datos de la que dispone el nuevo sistema informático registral, el cual, una vez realizadas estas actividades, en ambas Delegaciones, las cuales estarán en condiciones de ofrecer las funcionalidades con las que cuenta este sistema, implementando nuevos procedimientos como la atención de trámites digitales online, mediante la implementación de las ventanillas virtuales habilitando la alerta registral y la entrega digital de los trámites registrales, además de facilitar los procesos ya existentes tanto para la atención del notariado como del público general, reduciendo los errores por factor humano en la búsqueda de archivos y calificación de trámites, y agilizando los tiempos de atención, con lo que aumenta la cantidad de trámites atendidos anualmente, además de reducir el número de trámites registrales que se encuentran en las bandejas de los calificadores en espera de ser analizados y procesados de acuerdo a los criterios registrales, incrementando la recaudación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.





5.- DESARROLLO DEL PROYECTO

5.1 Componente: Gestión y Acervo Documental

5.1.1 Situación actual

El Registro Público de la Propiedad en la actualidad, sigue usando legajos y libros para consulta para la inscripción de los actos jurídicos, aunque cuenta con un sistema de sellos virtuales este no brinda la certeza jurídica requerida ya que no considera mecanismos de seguridad que imposibiliten la alteración de las imágenes, así mismo, este sistema únicamente cuenta con información hasta el año 2009. Por lo que posterior a este año no se cuenta con un sistema que permita la incorporación de imágenes en el proceso de inscripción, que permita prescindir el uso de documentos físicos, dejando las transacciones inmobiliarias vulnerables, abierto a la aplicación de posibles prácticas indebidas y la imposibilidad de ofrecer servicios en línea reales y eficaces. Por lo que, se requiere hacer un cierre definitivo de los libros y el uso de documentos para la inscripción, además de adecuarlo al Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad.

Cabe mencionar que se han logrado avances en relación a este componente durante la segunda y tercera etapas del proyecto en los ejercicios 2021 y 2022, sin embargo, aún está pendiente de llevar este proceso en la mayor parte de nuestras delegaciones.

5.1.2 Objetivos y alcances

5.1.2.1 Digitalización e indexación en la oficina registral de Catazajá, así como la captura jurídica en las oficinas registrales de Villaflores y Catazajá

Se realizará el inventario, depuración, digitalización e indexación de los libros y legajos pendientes de la Delegación de Catazajá, con ello se eliminará el uso del papel y se sentarán las bases para la incorporación de los actos jurídicos con el uso de la firma electrónica y servicios en línea, consulta de los libros digitalizados e indexados con ello se pretende evitar el uso de los mismos. Contando con el Acervo Digitalizado e Indexado de la delegación de Catazajá, además del que ya se cuenta de la Delegación de Villaflores se procederá a la creación de los folios reales electrónicos, mediante el análisis y la transcripción de actos jurídicos, cumpliendo cabalmente con los criterios de captura definidos y cumpliendo con los requerimientos del Sistema Registral Integral implementado.

5.1.3 Actividades a realizar en 2023

Actividad	Descripción	Entregables	Unidad de medida	Cantidad
Digitalización, indexación y captura jurídica del acervo registral	Digitalización e indexación del acervo de las oficinas registrales de Catazajá para garantizar el cierre físico de los libros.	Acta entrega - recepción de los bienes y / o servicios	Imagen	1,255,125.00





Actividad	Descripción	Entregables	Unidad de medida	Cantidad
Digitalización, indexación y captura jurídica del acervo registral	Análisis y transcripción jurídica de la caratula y actos jurídicos, para el armado del tracto sucesivo, para la generación y adecuación del folio real electrónico, en las oficinas registrales de Villaflores y Catazajá	Acta entrega - recepción de los bienes y / o servicios	Registro	197,015.00

CATAZAJA

OFICINA REGISTRAL	ACERVO EXISTENTE	ACERVO DIGITALIZADO	PORCENTAJE DE DIGITALIZACIÓN	PENDIENTES DE DIGITALIZAR	
				Libros/Legajos	Número de imágenes
LIBROS DE INSCRIPCIÓN	600	0	0%	600	90,120
LEGAJOS	4,336	656	15%	3,680	1,452,510
TOTAL	4,936	656		4,280	1,542,630

5.1.4 Estrategia de desarrollo

Contratación de una empresa con la experiencia y especialización comprobada en el manejo de este tipo de proyecto, mostrando conocimiento en los trabajos de inventario, validación, preparación, digitalización, indexación y cierre de libros, así como, el análisis y transcripción jurídica del tracto sucesivo, considerando los actos jurídicos contenidos en el acervo digitalizado, mediante los criterios jurídicos para la transcripción de los actos, estos criterios serán aprobados por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

Se deberá generar una estrategia donde el trabajo se realice dentro de las instalaciones de las delegaciones, considerando que los mismos no ocasionen retrasos en los trámites que se llevan a cabo en la delegación





6.- PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Componente	Actividad	Meses											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Gestión y Acervo Documental	Acervo registral								✓	✓	✓	✓	✓





8.- RESULTADOS ESPERADOS

Fortalecer la operación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chiapas, brindar mayor certeza y seguridad jurídica en el proceso de inscripción de los actos jurídicos y la consecuente publicidad que se ofrece, la digitalización e indexación del acervo registral de la delegación de Catazajá, así como la captura jurídica de las caratulas y actos jurídicos para la conformación del folio electrónico estatal del acervo registral de Villaflores y Catazajá, con lo que se incrementa la base de datos del nuevo sistema informático registral, lo que permitiera implementar el nuevo sistema informático registral en dichas delegaciones, y hacer provecho de las funcionalidades que este ofrece, incremento en la celeridad con que se atienden los tramites registrales solicitados por los usuarios, reducción del rezago, afianzar el combate a la corrupción, garantizando la certeza jurídica de la propiedad, a través, de la implementación de las mejores prácticas a las que hace referencia el Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad, ofrecer un servicio de alta calidad con procesos de tramitación confiables; derivado de lo cual aumentara la recaudación por el concepto de pago de derechos por los trámites registrales atendidos, agilizar la atención de los distintos trámites necesarios para la realización de una operación inmobiliaria, permitiendo un mayor dinamismo del sector inmobiliario.





10.- Firma del documento

Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Chiapas	
	MARIA DE LOURDES MORALES URBINA Sello digital del emisor
	eOfhhXNbW8PgmOJt7fMBq21N1ca3gQAzDB3+FpxSaiy6qGRKHy3VKvm542Eh1oeG nH9t6LGBcBqtPfi0e/UBXIdnLsfwyjXWSetwx73gSQuw0hJarxevUEHddQYyg0MT m3PRlhWUzifTA6mtx9GE4q7lCz8mWU9PnZ65GvFQZkzBs+qF7cThlhIgvMvA+DpE 6MVuGnTsNm7WBkflD5k3AKlxe0787bU82fU2VAriurw0srRENcgDTVWpKOFIC+y 7Vly2q0C+b//tCMkVGZx4JGc5Ui5RozO44ZA Vb5K429EGugasetv1Zr2rZiPLOfa ily8a1jzPKb8kYUaf0qhDg==

Dirección General de Inventarios y Modernización Registral y Catastral	
	MARIA DEL ROCIO ROMERO MEZA Sello digital de certificación
	jhFMzyDNV3RDdvCE32pjLY/Td7NrvN7MZJEQqurAKXZ2dcHMDJjeYvTn60MQRb+q oJTba1XPyeUZYaqRB5u9rNY2W5n6iQz1ZJZ/QALpyrHCgZ4dRonneyO6pCpYBJTS 9c0jG835GnI6JdeHinAfn0XJTRm5vJ4X1ytZSBe5QAp1a0SEoeLYPY+jBN9nCyxT Io4shR3GW7lFGQzd9qw+oirsu+cvbHUROwphhE9dqGFQNW99pZs/yhlXQ2H8YMIC VSEHjT8iHUNyU5UwL1MVgs6Wdlfb7w56aQQpa8S+l5yknostNlo6qICYV1UbVZsu E1h41irtJMOevhyZcfWmzA==

Cadena original del complemento de certificación	
2023-04-27 11:04:36 MARIA DEL ROCIO ROMERO MEZA ROMR781011RJ1 eOfhhXNbW8PgmOJt7fMBq21N1ca3gQAzDB3+FpxSaiy6qGRKHy3VKvm542Eh1oeG nH9t6LGBcBqtPfi0e/UBXIdnLsfwyjXWSetwx73gSQuw0hJarxevUEHddQYyg0MT m3PRlhWUzifTA6mtx9GE4q7lCz8mWU9PnZ65GvFQZkzBs+qF7cThlhIgvMvA+DpE 6MVuGnTsNm7WBkflD5k3AKlxe0787bU82fU2VAriurw0srRENcgDTVWpKOFIC+y 7Vly2q0C+b//tCMkVGZx4JGc5Ui5RozO44ZA Vb5K429EGugasetv1Zr2rZiPLOfa ily8a1jzPKb8kYUaf0qhDg==	

* Esta es una representación impresa del proyecto Ejecutivo de Modernización

