



**LA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LOS ARTÍCULOS 135 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 17, FRACCIONES II Y XIX DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y**

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante oficio No. DGPL-1PE1A.-3.21, la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos, remitió a la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro, el Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XXIX-R al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de registros públicos inmobiliarios y catastros.

2. Que el registro público de la propiedad es una herramienta fundamental para el funcionamiento de un sistema económico, ya que contribuye a mejorar la seguridad de la titularidad y tenencia de los bienes y disminuye los costos de intercambio de éstos. Un sistema registral eficiente promueve la inversión, incrementa las expectativas de recuperación de las inversiones de capital y disminuye el riesgo para los acreedores hipotecarios.

El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual la Administración Pública Estatal (gobierno estatal) publicita los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos frente a terceros.

En términos generales, los actos jurídicos sujetos a inscripción en el citado Registro de la Propiedad, son aquellos relativos a la propiedad y posesión de bienes inmuebles; algunos actos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes sobre bienes inmuebles o muebles; y a la existencia y constitución de personas morales y sociedades civiles. Estos actos jurídicos deben quedar materializados en documentos o títulos en los términos señalados en las legislaciones locales, que por lo general son testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; los documentos privados que fueren válidos con arreglo a la ley.

Con ello, el Registro Público de la Propiedad facilita las transacciones, protege la seguridad de los derechos a que se refieren dichos títulos, garantiza la certeza jurídica de la titularidad de los inmuebles registrados, es garante de legalidad en las transacciones del mercado inmobiliario y contribuye a reducir los costos de averiguación, seguro, litigiosidad e incertidumbre. La figura del Registro de la Propiedad es nodal para la definición y eficiente asignación de los derechos de propiedad.

Según nuestro marco jurídico actual, la administración de este tipo de registros, son una atribución que corresponde a los Estados y al Distrito Federal, por lo que los criterios, pagos, procedimientos, tiempos de respuesta, eficiencia, confiabilidad y agilidad varían en las entidades federativas. Su funcionamiento está regulado, en la mayoría de los casos, por el Código Civil local y en dieciséis entidades federativas, por una ley registral, así como por los reglamentos expedidos para tal efecto.

Distintos estudios establecen que existe una gran heterogeneidad en lo relativo a su operación; por ejemplo, el reciente estudio *Preparando a las Entidades Federativas para la Competitividad*, del Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. (IMCO) y la Escuela de Graduados en Administración Pública y Política Pública (EGAP), muestran las grandes diferencias en los resultados de eficiencia en los diversos registros del País. Por otro lado, los estudios de la Asociación de Bancos de México que sirven para el 'índice de ejecutabilidad contractual publicados por la empresa de Moody's en el año de 2009 también comparan la calidad, idoneidad, orden, continuidad y pulcritud en los registros, encontrando en ellos mucha disparidad. Igualmente, deben destacarse los estudios preliminares realizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, que revelan grandes diferencias en los sistemas y modernidad de las oficinas registrales.

En términos generales, los principales problemas que se identifican en el sistema de Registro Público de la Propiedad del País, son los siguientes:

- Sistema de registro ineficiente. En algunas entidades federativas, las diversas legislaciones y reglamentos aún establecen como sistema registral, al de libros. Es muy importante realizar el cambio de éste a otro más ágil y moderno, como son los folios reales electrónicos. Con ello se optimizaría la función registral y se generaría mayor seguridad y confiabilidad en el mismo, en virtud de que un solo archivo contendría toda la información registral de una propiedad con todos sus movimientos y afectaciones. Asimismo, el cambio del sistema de libros al folio real electrónico evitaría, entre otras cosas, los focos de corrupción que se generan por el desorden que implica llevar archivos registrales con métodos anacrónicos, que para agilizar la búsqueda o la consulta, incentivan la corrupción.
- Tecnología inadecuada. Los Registros Públicos aun continúan teniendo como sustento legal de inscripción el asiento en libros. Este sistema es inseguro, genera retrasos, corrupción e ineficiencia, como ya se expuso. Para resolver estos problemas, algunos Estados han implementado sistemas de información que pretenden mejorar los registros, pero aún en estos casos el problema es la gran disparidad y heterogeneidad en los sistemas utilizados que hace inviable la construcción de una base de datos nacional que sea de utilidad para el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), para las autoridades fiscalizadoras y de procuración de justicia, para el mercado de vivienda y para los

responsables de diseñar e implantar políticas públicas de desarrollo y ordenamiento urbano.

- En algunos Estados, los sistemas electrónicos empleados por los citados registros carecen de fundamento jurídico; y, por ello, no constituyen prueba plena de la inscripción efectuada.
- El tiempo de respuesta de una inscripción puede oscilar actualmente de entre dos o tres días y hasta ocho meses, dependiendo de la Entidad en la que se encuentre la oficina registral.
- Capacitación inadecuada del personal directivo y operativo. Los salarios de los registradores son muy bajos y no corresponden a la importancia de su encargo. En la mayoría de las entidades no se regula con precisión el perfil que estos funcionarios deben tener, llegándose a designar registradores que no cuentan con el adecuado.
- El sistema registral está desvinculado de los sistemas catastrales. Los sistemas de registro de la propiedad documentan la propiedad legal, mientras que el de catastro registra las características físicas e identifica los límites de los inmuebles. Además, los registros, salvo los de Baja California Sur, que son competencia de sus cinco municipios, son administrados por los gobiernos estatales y los catastros son del orden municipal. Su desvinculación genera frecuentemente diferencias en la delimitación de propiedades y contradicciones entre ambos registros.
- Falta de una coordinación. En los últimos años ha habido esfuerzos institucionales por promover la modernización de los Registros de la Propiedad. Por ejemplo, asociaciones de Notarios, titulares de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) y la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), acordaron un modelo de modernización de los Registros de la Propiedad, a través del cual las autoridades estatales han instrumentado procesos de mejora, modernización y actualización de los registros; desafortunadamente, no todos los gobiernos estatales han suscrito el convenio. Otros programas que intentan modernizar los registros, sobre todo los de comercio, incluyen, por ejemplo, los convenios de colaboración entre los Estados y la Federación, a través de la Secretaría de Economía; convenios de colaboración entre la Secretaría de Economía y el Colegio Nacional de Correduría Pública Mexicano y la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.; instrumentación del Sistema Integral de Gestión Registral (SIGER) de la Secretaría de Economía respecto a los Registros Públicos. Sin embargo, en materia de propiedad, estos esfuerzos han sido dispersos y aunque en general han comenzado a dar algunos resultados que se traducen en acciones de modernización, los mismos no se han dado de manera uniforme y se continúa operando con sistemas muy diversos.

- Falta de uniformidad en el acceso a la información registral. Una de las razones que pueden contribuir a inhibir la inversión, es la forma tan diversa de administrar los Registros de Propiedad, además de que no se tiene un sistema único de acceso a la información registral en el País, debido a la regulación jurídica actual.

En efecto, la diversidad nacional en materia registral, ha presentado problemas que han impedido, en la mayoría de los casos, contar con Registros Públicos eficaces y eficientes, que garanticen la certeza jurídica a través de inscripciones, mermando el fin para el que fueron creados.

**3.** Que de igual forma, los registros de catastro son fundamentales para el funcionamiento de la economía nacional, ya que constituyen el único registro de la propiedad inmobiliaria del País.

El Catastro es el inventario de los terrenos, construcciones y demás bienes inmuebles, mismo que contiene las dimensiones, las características, la calidad y el valor de los predios y de las construcciones, así como su localización exacta. Desafortunadamente, la actividad catastral no se refleja en suficientes beneficios fiscales para la mayoría de los municipios; tampoco sirve de mucho para la administración de la propiedad, la planeación y el reordenamiento urbano, ni para las políticas de vivienda.

Asimismo, a la fecha no existe una relación entre los esfuerzos de modernización del Catastro y de los Registros Públicos que garantice la certeza y seguridad jurídica de la propiedad. Las múltiples instituciones involucradas en el establecimiento de los lineamientos operativos, de los indicadores y en la evaluación de eficiencia en materia catastral, no tienen una visión integral de administración de la propiedad.

La mayoría de los Catastros opera en condiciones deficientes, tanto en recursos humanos como tecnológicos. De acuerdo con el diagnóstico hecho por el INEGI, de una revisión practicada a los Catastros de 1408 municipios, éstos cuentan sólo con una descripción genérica de los predios y el nombre del propietario; y son realmente pocos los que, además de dichos datos, poseen el domicilio actualizado del propietario, la Clave Única del Registro de Población (CURP) y/o el Registro Federal de Contribuyentes (RFC), el tipo de propiedad, la clasificación de predio, el uso de suelo, los servicios públicos con los que cuenta, las dimensiones y la topografía del terreno, entre otras variables. Tampoco existen datos estadísticos que permitan identificar el área de lo catastrado en el País (propiedad privada, propiedad social, propiedad urbana, propiedad rústica, entre otras); es decir, los catastros no tienen plenamente caracterizados y ubicados los predios y los inmuebles del país, salvo el caso del Distrito Federal.



Asimismo, son pocos los Catastros que manejan bases de datos. La mayoría opera sólo con planos y cartografías de papel; con datos desactualizados.

Los intentos institucionales por estandarizar las actividades catastrales en el país, han logrado que los objetivos de los programas y recursos erogados por los diferentes niveles de gobierno e instituciones financieras en materia de modernización catastral, estén desarticulados de los objetivos del Modelo Óptimo de Catastro impulsado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Se ha dependido del INEGI como árbitro técnico, para garantizar estándares de datos geoestadísticos, pero sin llegar a definir y establecer procesos y estándares de operación catastral. Cabe señalar que el Instituto señalado no tiene atribuciones para establecer procesos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad, ya que su responsabilidad es la de normar la capacidad técnica y el formato (no de sistemas) de los datos estadísticos.

Por su parte, la SEDESOL no ha logrado emitir un manual operativo que guíe a los operadores catastrales a contar con procesos estandarizados y validaciones en el marco de la administración de la propiedad y del ordenamiento territorial. Cada oficina puede llevar diferentes procesos para un mismo trámite, independientemente de la tecnología ocupada, sin estar vinculados con el ordenamiento del uso de suelo ni con los Registros Públicos de la Propiedad.

El modelo óptimo de Catastro, es aquel que permite fortalecer las haciendas locales por medio de la recaudación de impuestos inmobiliarios (predial y traslado de dominio), dentro del marco de seguridad jurídica de la propiedad y a la vez genera información para el ordenamiento territorial y para las políticas públicas de desarrollo urbano y vivienda.

El catastro y la base gravable para la generación del impuesto predial están desactualizados por la falta de procesos de administración territorial coordinados. Contar con valores catastrales actualizados no implica cobrar más impuestos a la población que ya paga sus contribuciones, sino cobrar mejor y de manera progresiva y equitativa, pues la desactualización es la principal causa de la evasión, ya que muchos predios que están urbanizados siguen pagando como si fueran rústicos.

En suma, resolver los problemas que conlleva un mal registro inmobiliario es la causa principal de este proyecto. México requiere modernizar las instituciones registrales para estar a la vanguardia a nivel nacional e internacional, para coadyuvar en el trabajo a las autoridades fiscales y de procuración de justicia, para facilitar las traslaciones de dominio de los inmuebles y para que los Estados y los Municipios puedan diseñar mejores políticas de desarrollo y ordenamiento urbano y de vivienda.

4. Que los intentos de modernizar y homologar los Registros Públicos y los Catastros no son nuevos. Desde hace varios años se ha tratado de fortalecerlos, motivado principalmente, por un asunto tributario.

Es así, que en los presupuestos de egresos de la Federación, la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión ha autorizado partidas específicas para dicho efecto desde el año 2007. Para la modernización de los Registros Públicos se autorizaron los siguientes montos:

- 2007: \$416'700,000.00
- 2008: \$416'700,000.00
- 2009: \$374'400,000.00
- 2010: \$337'813,554.00

A partir del año 2011, en el Presupuesto de Egresos de la Federación también se incluyó a los Catastros, con los montos siguientes:

- 2011: \$414'404,302.00
- 2012: \$314'400,000.00

En total, en seis años la Federación ha presupuestado para el Programa de Modernización de los Registros Públicos y los Catastros, la cantidad de \$2,274'417,856 (Dos mil doscientos setenta y cuatro millones cuatrocientos diecisiete mil ochocientos cincuenta y seis pesos), en números nominales.

Cabe señalar que los recursos federales que se otorgan a las entidades federativas tienen el carácter de subsidios, como una actividad prioritaria y de interés general para avanzar en el fortalecimiento de la certeza y seguridad jurídica a favor de sus gobernados, con el objetivo de estandarizar procesos para la homologación de la función registral a nivel nacional y modernizar los catastros.

En contrapartida, la aportación de los recursos que realizan las entidades federativas son los que destinan del Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas, conforme a lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, de la Ley de Coordinación Fiscal o, en su caso, de otros recursos propios de su Presupuesto de Egresos, debiendo aportar por regla general el 50% de la inversión total.

Teniendo en cuenta el monto presupuestado por la Federación en estos seis años, es posible suponer que al final de esta administración federal se habrán destinado al Programa de Modernización de Registros y Catastros, recursos federales y estatales

por un monto cercano a los cuatro mil quinientos cincuenta millones de pesos, estimándose otro tanto para lograr la modernización, la homologación y la armonización plenas.

Los resultados alcanzados a la fecha son los siguientes:

Se estableció una metodología para medir el apego de los Registros Públicos al Modelo Integral de Registros Públicos, misma que reconoce 4 niveles de cumplimiento:

- Nivel crítico, entre 0% y 25% de apego al Modelo Integral.
- Nivel Insuficiente, entre 26% y 50% de apego al Modelo Integral.
- Nivel Suficiente, entre 51% y 75% de apego al Modelo Integral.
- Nivel Satisfactorio, entre 76% y 100% de apego al Modelo Integral.

Conforme a dicha metodología, se llevaron a cabo 256 evaluaciones a los Registros Públicos de las entidades federativas, arrojando los siguientes resultados:

Al inicio de la aplicación de la metodología (2007):

- 2 alcanzaron el nivel de "Satisfactorio".
- 8 el nivel de "Suficiente".
- 12 el nivel de "Insuficiente".
- 10 Registros obtuvieron el nivel de "Crítico".

Los resultados obtenidos al mes de agosto de 2012:

- 13 tienen el nivel "Satisfactorio".
- 10 tienen el nivel "Suficiente".
- 7 tienen el nivel de "Insuficiente".
- 2 registros se mantienen en el nivel de "Crítico".

Es así, que el promedio nacional de apego al modelo integral al inicio del Programa (2007) fue de 39%; en 2012 dicho porcentaje se ubicó en 64%.



Se señala también que en materia mercantil, la única disposición legislativa que la rige es el Código de Comercio, norma que es expedida por el Congreso de la Unión. Esta legislación tiene los mismos efectos que una ley general; si bien, por criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el comercio es una facultad concurrente entre la Federación y las entidades federativas, en la práctica dicho Código mandata contar con un solo registro de los actos de comercio.

Es así, que con fundamento en el artículo 18 del mencionado cuerpo legal, la operación del Registro Público de Comercio está a cargo de la Secretaría de Economía y de las autoridades responsables del Registro Público de la Propiedad en los estados y en el Distrito Federal, en términos de los convenios de coordinación celebrados entre tal dependencia del Poder Ejecutivo Federal y los gobiernos de las 32 entidades federativas. Asimismo, el artículo 20 del mismo ordenamiento, señala que el Registro Público de Comercio operará con un programa informático y con una base de datos central interconectada con las bases de datos de sus oficinas ubicadas en las entidades federativas.

Por lo mismo, el servicio de inscripción de actos mercantiles corresponde a las oficinas registrales establecidas en las entidades federativas. Para la adecuada operación del Registro Público de Comercio, la Secretaría de Economía emitió unos lineamientos que fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre del 2000. De esta forma, el servicio del Registro Público de Comercio se realiza de manera coordinada entre la Secretaría de Economía y los gobiernos de los estados, en términos de los mencionados Convenios de Coordinación, en los cuales se establece, entre otras disposiciones, el compromiso que asumen los gobiernos locales de operar el Sistema Integral de Gestión Registral (SIGER) con los recursos que ellos indiquen, entre los cuales se contempla al personal de los Registros Estatales.

Asimismo, en el artículo 8 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, recientemente aprobada por el Congreso de la Unión, se establece la facultad de la Unidad Especializada en Análisis Financiero de la Procuraduría General de la República, de celebrar convenios con las entidades federativas para acceder directamente a la información disponible en los Registros Públicos de la Propiedad de las entidades federativas del País, para la investigación y persecución de los delitos de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

Con base en lo anterior, se considera pertinente contar con una Ley General que permita la armonización y la homologación de la operación de los Registros Públicos y los catastros del País, habida cuenta que:

- a) En el ámbito de comercio ya existe dicha homologación.**

b) Desde 2007 se ha estado apoyando con recursos económicos federales y estatales para dicho efecto.

c) Para facilitar el cumplimiento del objeto de la nueva Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, se requiere que las bases de datos de los registros estén actualizadas y sean confiables.

5. Que conforme al criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, las leyes generales sirven para delimitar y, en su caso, clarificar las facultades de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, en aquellas materias de responsabilidad concurrente, a efecto de evitar la dispersión de recursos y esfuerzos; tal como se muestra en la siguiente tesis:

*“Novena época  
Registro: 187982  
Instancia: Pleno  
Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XV, enero de 2002  
Materia(s): Constitucional  
Tesis: P.IJ. 14212001  
Página: 1042*

#### **FACULTADES CONCURRENTES EN EL SISTEMA JURIDICO MEXICANO. SUS CARACTERÍSTICAS GENERALES.**

*Si bien es cierto que el artículo 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que: "Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados", también lo es que el Órgano Reformador de la Constitución determinó, en diversos preceptos, la posibilidad de que el Congreso de la Unión fijara un reparto de competencias, denominado "facultades concurrentes", entre la Federación, las entidades federativas y los Municipios e, inclusive, el Distrito Federal, en ciertas materias, como son: la educativa (artículos 3º., fracción VIII y 73, fracción XXV), la de salubridad (artículos 40., párrafo tercero y 73, fracción XVI), la de asentamientos humanos (artículos 27, párrafo tercero y 73, fracción XXIX-C), la de seguridad pública (artículo 73, fracción XXIII), la ambiental (artículo 73, fracción XXIX-G), la de protección civil (artículo 73, fracción XXIX-I) y la deportiva (artículo 73, fracción XXIX-J). Esto es, en el sistema jurídico mexicano las facultades concurrentes implican que las entidades federativas, incluso el Distrito Federal, los Municipios y la Federación, puedan actuar respecto de una misma*

*materia, pero será el Congreso de la Unión el que determine la forma y los términos de la participación de dichos entes a través de una ley general.*

*Controversia constitucional 29/2000. Poder Ejecutivo Federal. 15 de noviembre de 2001. Once votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Pedro Alberto Nava Malagón.*

*El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy seis de diciembre en curso, aprobó, con el número 142/2001, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a seis de diciembre de dos mil uno.*

Pero las leyes generales también norman ámbitos sobre los cuales se requiere la coordinación de los tres órdenes de gobierno, como es en el caso de protección civil, turismo y cultura; y versan sobre la armonización de una materia, sin que ello implique un demérito ni una subordinación de las facultades constitucionales que cada orden de gobierno tiene, verbigracia la Ley General de Contabilidad Gubernamental. Este último supuesto es el que el proyecto de Decreto que nos ocupa pretende replicar mediante una ley que homologue y armonice la operación de los Registros Públicos y los Catastros, sin que la Federación asuma para sí, ni comparta, ni coordine alguna de las facultades constitucionales que expresamente les confiere la Carta Magna a las entidades federativas y los municipios respecto a su operación y administración.

Se reitera: la Ley General en los términos que propone el presente Proyecto de "Decreto, no pretende sustituir ni absorber las facultades que sobre los Registros Públicos y los Catastros les confiere la Constitución de la República.

El Congreso de la Unión solo pretende ser un facilitador de la coordinación que las entidades federativas ya reconocen y aceptan que es necesaria, sin pretender ir más allá. Por lo mismo, se plantea claramente el marco de actuación de dicha ley general, para que los Legisladores Federales y las Legislaturas de los Estados conozcan plenamente las implicaciones de la misma y así quedó plenamente establecido en el dictamen que en su momento aprobaron las Comisiones Dictaminadoras de ambas Cámaras, a efecto de no dejar margen ni escollo por medio del cual el Congreso se extralimite más allá del mandato que se le está confiriendo.

La ley general que refiere el proyecto que nos ocupa, solo es para efectos de armonización y homologación; para ello, pone a la consideración del Constituyente Permanente, que el Congreso de la Unión, la expida en los términos y con el alcance siguiente:

- a)** El objeto de la Ley General es la homologación y la armonización de la operación de los Registros Públicos inmobiliarios y de personas morales a que se refiere el Código Civil Federal, bajo la jurisdicción de las entidades federativas, así como de los catastros municipales.

**b)** La homologación y la armonización pretendida es para el logro de los cuatro objetivos enunciados en la iniciativa que dio origen al Proyecto de Decreto que nos ocupa.

**c)** La homologación y la armonización implica contar con protocolos, sistemas informáticos, procesos y procedimientos comunes para el registro inmobiliario. Éstos serán aprobados en el seno de un Consejo Nacional de Homologación y Armonización Registral. Dicho Consejo estará constituido de la siguiente forma:

**I.** El Consejo es el órgano de coordinación para la homologación y armonización de los Registros Públicos y Catastros, y tendrá por mandato emitir las normas y lineamientos para dicho efecto;

**II.** Los miembros del Consejo no recibirán remuneración alguna por su participación en los mismos;

**III.** El Consejo estará presidido por una entidad federativa, con carácter rotatorio entre éstas;

**IV.** El Consejo estará conformado por cuatro representantes de las entidades federativas, tres representantes de los municipios y un representante de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, de Gobernación, de Desarrollo Social, y de Economía, así como un representante de la Comisión Nacional de Vivienda, del INEGI, de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., y de la Procuraduría General de la República. Las decisiones se adoptarán por mayoría;

**V.** En el Consejo podrán participar con derecho a voz, solamente un representante del Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C. y de la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda; y

**VI.** Las entidades federativas y municipios adoptarán e implementarán, con carácter obligatorio, en el ámbito de sus respectivas competencias, las decisiones que tome el Consejo.

**d)** Los Registros Públicos y los Catastros serán constituidos como entidades paraestatales con personalidad jurídica y patrimonio propios, dejando que Legislaturas estatales determinen libremente su estructura organizacional y gobierno corporativo. Se considera que los Registros Públicos y los Catastros no podrán alcanzar el objetivo de prestar un servicio que satisfaga en forma continua, regular, uniforme y permanente que exige la seguridad jurídica en materia registral, si no cuentan con un estatuto jurídico - administrativo que les otorgue la flexibilidad adecuada para hacer frente a las necesidades económicas del servicio.



- e) Los municipios que no tengan capacidad para administrar sus Catastros, los gobiernos estatales lo harían, previa firma de un convenio.
- f) El Consejo emitirá las reglas de operación para acceder a los apoyos financieros que apruebe la Cámara de Diputados en el Presupuesto de Egresos de la Federación, para la modernización de los Registros Públicos y los Catastros.

La armonización y la homologación de los Registros Públicos y de los Catastros será una empresa sumamente difícil de lograr sin una ley general, debido a que cada entidad federativa y municipio en el marco de su libertad de soberanía constitucional ha diseñado a lo largo de décadas, instituciones registrales disímboles.

**6.** Que el Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XXIX-R al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de registro público inmobiliario y catastros, remitido a este Poder Legislativo del Estado de Querétaro, propone facultar al Congreso de la Unión para expedir una ley que establezca las bases generales de operación de los registros públicos inmobiliarios y de personas morales a que se refiere el Código Civil Federal, así como de los catastros, para efecto de lograr su homologación y armonización mediante la adición de la fracción XXIX-R al artículo 73 de la Constitución General de los Estados Unidos Mexicanos.

Lo anterior, no significa federalizar los Registros Públicos ni los Catastros. Por el contrario, la redacción planteada permite la expedición de una base jurídica que establezca las bases generales para unificar esfuerzos y recursos. Más aun, cuando actualmente se encuentra una dispersión de leyes, acuerdos y demás dispositivos en materia de registro inmobiliario, que ha provocado políticas encontradas o dispares.

Por tanto, lo que se pretende es que el Congreso de la Unión, emita una ley en materia de operación de los registros públicos inmobiliarios, que implicará el desarrollo conjunto de las conductas y de las actividades de los gobiernos, en el ámbito federal y local, pues el reconocimiento de la necesidad de homologación y armonización impone la distribución combinada, segmentaria y hasta compartida que efectúa el constituyente en favor de los distintos órdenes de gobierno estatal y local, en relación con la materia.

Por lo anterior, se considera que el Proyecto de Decreto que nos ocupa es respetuoso de la soberanía y de la autonomía de los estados, del Distrito Federal y municipios, ya que se seguirían conservando sus facultades en la materia, tales como el aspecto tributario que sobre los ingresos de registro perciben o la designación de los funcionarios de dichos Registros, la administración de las instalaciones, entre otras atribuciones, dejando prácticamente al Congreso de la Unión sólo la facultad de legislar para que haya una base jurídica que permita al Consejo determinar los

términos del procedimiento de registro, procesos, tecnologías, sistemas, mecanismos de coordinación para la capacitación y modernización de los mismos.

**7** Que el objetivo principal de facultar al Congreso de la Unión para expedir un nuevo marco jurídico, es que se unifiquen y homologuen los sistemas registrales en todo el País, lo que se traduciría en los siguientes beneficios:

- a)** Simplificar procedimientos y agilizar trámites, lo que traerá como resultado la reducción considerable de los tiempos y costos de operación para los usuarios.
- b)** Mayor seguridad para el patrimonio inmobiliario de los mexicanos, para el régimen jurídico de las personas morales, civiles y mercantiles y para el comercio nacional e internacional.
- c)** Reducir los conflictos jurídicos que impacten en la disminución de costos por impartición de justicia y solución de conflictos por la transmisión patrimonial.
- d)** Especial mención merecen los beneficios que la simplificación, traería para los programas inmobiliarios, principalmente de vivienda estatales y federal en favor de los mexicanos con menos oportunidades y de las operaciones crediticias con garantía, tanto civiles como mercantiles, nacionales e internacionales.
- e)** La unificación registral, aunada al programa de modernización, permitirá reunir en una sola base de datos el registro del Distrito Federal, de los Estados y los Municipios, y por ende, todos aquellos referidos a una misma propiedad, independientemente de la operación unificada del Registro Público de Comercio que ya se realiza en esas oficinas registrales.
- f)** Actualizar los valores catastrales para el efecto de que el cobro del impuesto predial sea progresivo y equitativo.
- g)** Ofrecer al usuario realizar consultas a través de medios electrónicos en cualquier parte del País, ya que las bases generales normativas para el registro permite una homologación, que darían al usuario la confianza de que el trámite registral se aplica de manera uniforme en todo el territorio nacional.
- h)** Singularmente, se señala la necesidad de reunir en las oficinas registrales de la propiedad, a los registros catastrales y de uso de suelo, con la consecuente simplificación de trámites y la reducción de costos para los gobernados.
- i)** Se generará la posibilidad de una base de datos para la planeación local y regional. Se incentivaría la inversión y atracción de capitales, ya que se tendría una mayor transparencia en las actividades y actos que se inscriben en el Registro Público.

j) Se facilitará la acción de las autoridades fiscales y de procuración de justicia, cuando procedan a realizar investigaciones de evasión de impuestos y/o lavado de dinero, así como de enriquecimiento inexplicable.

8. Que al tenor del Proyecto remitido por la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, el texto respectivo quedaría conforme a lo siguiente:

**“PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XXIX-R AL ARTÍCULO 73 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN MATERIA DE REGISTROS PÚBLICOS INMOBILIARIOS Y CATASTROS.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** *Se adiciona la fracción XXIX-R al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para quedar como sigue:*

**Artículo 73.-** *El Congreso tiene facultad:*

**I. a XXIX-Q. ...**

**XXIX-R.** *Para expedir la ley general que armonice y homologue la organización y el funcionamiento de los registros públicos inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas y los catastros municipales;*

**XXX. ...**

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** *El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.*

**SEGUNDO.-** *El Congreso de la Unión expedirá la ley general correspondiente en un plazo no mayor a 180 días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. Para ello, solicitará previamente la opinión de las entidades federativas.*

**TERCERO.-** *Las legislaturas de las entidades federativas adecuarán las legislaciones correspondiente a lo dispuesto en el presente Decreto y a la ley general que apruebe el Congreso de la Unión en un*



*plazo no mayor a 60 días a partir de la entrada en vigor de dicha ley general”.*

**9.** Que este Poder Legislativo comparte los motivos que impulsaron al Congreso de la Unión a aprobar el Proyecto de Decreto objeto de este voto, expuesto conforme al proyecto y expediente remitidos a esta Representación Popular.

**10.** Que el artículo 135 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que: *“La presente Constitución puede ser adicionada o reformada. Para que las adiciones o reformas lleguen a ser parte de la misma, se requiere que el Congreso de la Unión, por el voto de las dos terceras partes de los individuos presentes, acuerde las reformas o adiciones, y que éstas sean aprobadas por la mayoría de las legislaturas de los Estados. El Congreso de la Unión o la Comisión Permanente, en su caso, harán el cómputo de los votos de la legislaturas y la declaración de haber sido aprobadas las adiciones o reformas”.*

Al tenor de la disposición invocada, esta Soberanía emite su voto favorable al Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XXIX-R al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de registros públicos inmobiliarios y catastros.

Que por lo expuesto y fundado, la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro, emite el siguiente:

**DECRETO POR EL QUE LA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, APRUEBA EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XXIX-R AL ARTÍCULO 73 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN MATERIA DE REGISTROS PÚBLICOS INMOBILIARIOS Y CATASTROS.**

**Artículo Único.** La Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro expresa su voto favorable al Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción XXIX-R al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de registros públicos inmobiliarios y catastros.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** Este Decreto entrará en vigor el día de su aprobación por el Pleno de la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro.

**Artículo Segundo.** Remítase el presente Decreto al Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, para efectos de lo dispuesto por el artículo 135 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



QUERÉTARO  
PODER LEGISLATIVO

**LVII**  
**LEGISLATURA**  
**QUERÉTARO**

**LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.**

**DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE.**

**A T E N T A M E N T E**  
**QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA**  
**DEL ESTADO DE QUERÉTARO**  
**MESA DIRECTIVA**

**DIP. BRAULIO MARIO GUERRA URBIOLA**  
**PRESIDENTE**

**DIP. GILBERTO PEDRAZA NÚÑEZ**  
**PRIMER SECRETARIO**

**(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO POR EL QUE LA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, APRUEBA EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XXIX-R AL ARTÍCULO 73 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN MATERIA DE REGISTROS PÚBLICOS INMOBILIARIOS Y CATASTROS)**