



INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL
DEL ESTADO DE SONORA



INFORMACION PARA
EL DESARROLLO

Vamos Por Soluciones

LA VINCULACION DEL CATASTRO Y EL REGISTRO PUBLICO EN SONORA



INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA



ICRESO

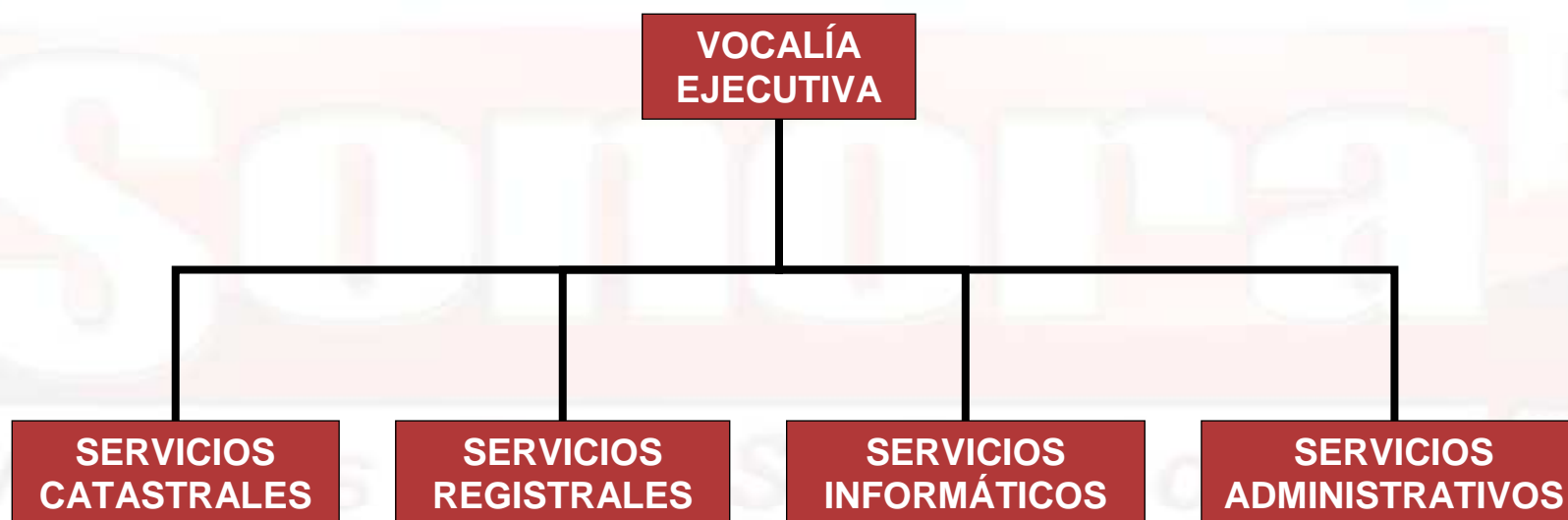
El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora se creó en el año de 1993

- Es un órgano desconcentrado, con personalidad jurídica propia.
- Dispone de autonomía técnica y operativa.
- Está adscrito a la Secretaría de Hacienda.





PARA SU FUNCIONAMIENTO, ICRESON CUENTA CON LAS SIGUIENTES ÁREAS:



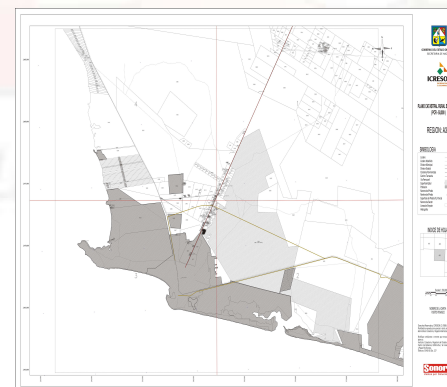


CATASTRO

Es el inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles.

Objetivo

Integrar y mantener actualizado el inventario estatal del suelo urbano y rural, así como captar, procesar y emitir información plena y veraz que permita la identificación de los bienes inmuebles.





EL CATASTRO EN SONORA

Actualmente se cuenta con un inventario de 1'002,265 predios urbanos y rurales georeferenciados. Los cuales están digitalizados en su totalidad y cubren el 75% del territorio estatal, siendo administrados por los Sistemas de Gestión Catastral y de Información Geográfico.





REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Es la Institución dedicada a hacer constar por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y demás derechos reales y personales sobre bienes inmuebles y actos de comercio, que requieren de inscripción para su oportuna publicidad.

Objetivo Principal

Dar publicidad a los actos que precisan de ese requisito para surtir sus efectos frente a terceros, otorgando así seguridad jurídica sobre las propiedades y derechos registrados.



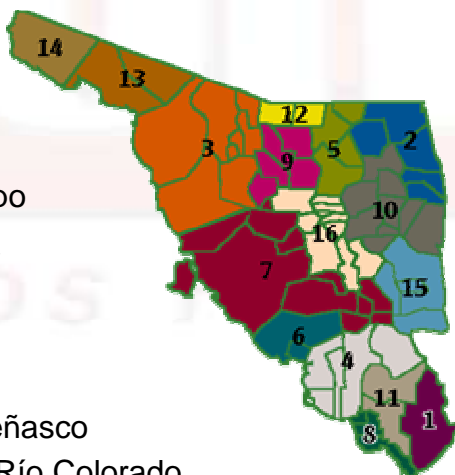


ESTRUCTURA TERRITORIAL

REGISTRO PÚBLICO

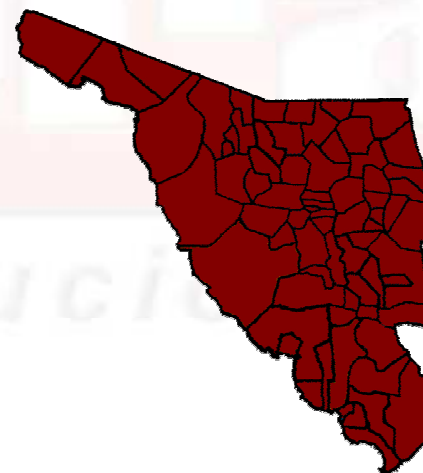
16 OFICINAS
REGISTRALES
JURISDICCIONALES

- 1.- Alamos
- 2.- Agua Prieta
- 3.- Caborca
- 4.- Cajeme
- 5.- Cananea
- 6.- Guaymas
- 7.- Hermosillo
- 8.- Huatabampo
- 9.- Magdalena
- 10.- Cumpas
- 11.- Navojoa
- 12.- Nogales
- 13.- Puerto Peñasco
- 14.- San Luis Río Colorado
- 15.- Sahuaripa
- 16.- Ures



CATASTRO

72 OFICINAS DE CATASTRO
Y ADMINISTRACIÓN DEL
IMPUESTO PREDIAL EN
LOS MUNICIPIOS DEL
ESTADO DE SONORA





INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE
SONORA



PROYECTO DE MODERNIZACIÓN

El Gobierno del Estado de Sonora ha iniciado en el ICRESON, un Proyecto Integral de Modernización Catastral y Registral, con el fin de garantizar transparencia y legalidad en el tráfico inmobiliario y comercial de la Entidad.

La premisa fundamental de esta acción es constituir un sistema eficiente de definición y respeto a los derechos de propiedad y mercantiles basado en la identificación plena de los inmuebles y en la seguridad jurídica de los títulos y actos registrados.

Este programa está estructurado por nueve metas, y contempla en una primera fase los municipios de Hermosillo (capital del Estado) y Puerto Peñasco (polo de desarrollo turístico). Posteriormente se replicará al resto de los municipios de Sonora.





CASO PUERTO PEÑASCO

Para la presentación de este programa, se escogió el caso de Puerto Peñasco, en virtud de que dicho municipio fue seleccionado como piloto dentro del proyecto de modernización, además de que en él se trabajará con la totalidad de los inmuebles.

Mediante este proyecto se vinculará la información de Catastro y Registro Publico, para integrar y mantener un Sistema de Información Catastral, Registral y Cartográfico, que brinde seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria y que permita promover la inversión nacional y extranjera.





PARA LA VINCULACIÓN, EL CATASTRO REALIZÓ

Depuración:

Archivo de documentos catastrales:

- ✓ Se depuró y ordenó cronológicamente la información comenzando con el documento origen (traslado de dominio o manifestación de inmueble).
- ✓ Se cotejó el contenido del último documento de archivo, contra la información del **Sistema de Información de Gestión Catastral del Estado de Sonora** y se actualizó la Base de Datos Alfanumérica.





PARA LA VINCULACIÓN, EL CATASTRO REALIZÓ

Depuración:

Actualización del padrón:

- ✓ Se actualizó el padrón catastral, corrigiendo nombre de propietarios, ubicación de predios, nombres de colonias y calles, entre otras.

De planos catastrales:

- ✓ Se actualizaron los planos de la población corrigiendo nombres de colonias, calles, claves catastrales, entre otros.





PARA LA VINCULACIÓN, EL CATASTRO REALIZÓ

Conservación técnica catastral:

- ✓ Se efectuó el Vuelo fotogramétrico en Puerto Peñasco, se digitalizó la cartografía a partir de ortofotos.
- ✓ Se cumplió con el propósito fundamental de realizar la conservación técnica catastral de **50,126** predios, lo cual consistió en la revisión y levantamiento físico de los inmuebles.
- ✓ Se encontraron **5,354** modificaciones, entre las que destacan fusiones, demoliciones y nuevas construcciones, lo que representa un **10.68 %** del total de predios revisados.





REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

También en el Registro Público se están realizando acciones para vincular su información con la Catastral, las cuales son:

- ✓ Captura, validación y digitalización de **36,350** inscripciones que corresponden a los libros y legajos de la oficina registral de Puerto Peñasco.
- ✓ Estas inscripciones se están integrando en **Folio Real**, ya que este instrumento permitirá una adecuada vinculación de Registro Público con Catastro y facilitará los servicios de Inscripción y Publicidad, otorgando un mayor grado de seguridad jurídica en la propiedad.
- ✓ Se trabaja actualmente en la implantación del Sistema de Calidad **ISO 9001:2000**, habiéndose cumplido ya con las etapas de diagnóstico y diseño del Sistema de Calidad, mediante la definición del comité de calidad y la etapa de formación que consiste en la sensibilización de la Norma al personal operativo, faltando la certificación en **ISO**.



SIGCRES

- ✓ Se está elaborando el **Sistema de Información Geográfica Catastral y Registral del Estado de Sonora (SIGCRES)**, plataforma a través de la cual se ejecutarán los nuevos procesos, se brindarán los servicios y se realizará la vinculación de la información catastral y registral.
- ✓ Actualmente se cuenta con un avance considerable en el desarrollo de esta herramienta, pues ya se cumplieron el análisis, diseño y construcción, encontrándose en proceso la etapa de implementación.
- ✓ Una vez terminado el Sistema se hará la migración de las bases de datos, sustentando la operación del **ICRESON** en esta aplicación tecnológica.



INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA



SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA, CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA

SIGCRES



VINCULACIÓN



INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE
SONORA



IDENTIFICACIÓN DE REGISTROS CATASTRALES CON INSCRIPCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO

El Catastro proporciona al Sistema los elementos físicos de los bienes inmuebles, y el Registro Público los jurídicos, para poderlos complementar y vincular su información.

Adicionalmente, con los trabajos de depuración de bases de datos y de conservación técnica catastral se actualizan los padrones y registros de las propiedades y se corrige cualquier diferencia, presentando así información confiable.





IDENTIFICACIÓN DE REGISTROS CATASTRALES CON INSCRIPCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO

Desde el año de 1994 en el **ICRESO**, es obligatorio incluir la clave catastral en el Registro Público de la Propiedad, por lo que se han tenido avances en la identificación de predios entre Catastro y Registro.

Para ello se diseñó un documento de identificación de datos, el cual contiene información Catastral y Registral y que ha servido para vincular la información, ligando 4 atributos básicos, los cuales son:

- ✓ Clave Catastral.
- ✓ Nombre del Propietario.
- ✓ Ubicación del Predio.
- ✓ Número de Inscripción en el RPP.



SITUACIONES ENCONTRADAS Y ACCIONES CORRECTIVAS

De la revisión y depuración desarrolladas para vincular Catastro y Registro se identificaron y detectaron en la base de datos del municipio de Puerto Peñasco, lo siguiente:

SITUACIONES ENCONTRADAS	ACCIONES CORRECTIVAS
✓ Predios catastrados y no inscritos en Registro Público de la Propiedad con y sin documento legal	✓ Crear una campaña de promoción y difusión para invitar a todos los propietarios o poseedores de predios, a Inscribir en el Registro Público de la Propiedad, sus inmuebles.
✓ Predios registrados y no inscritos en el Catastro.	✓ Actualizar y depurar base de datos Catastral a partir de documentos de Registro Publico de la Propiedad.



SITUACIONES ENCONTRADAS Y ACCIONES CORRECTIVAS

SITUACIONES ENCONTRADAS	ACCIONES CORRECTIVAS
<p>✓Clave catastral capturadas en Registro Publico con datos incorrectos, diversos casos de duplicidad de inscripción.</p>	<p>✓Corregir y actualizar con documentos legales la base de datos Registral.</p>
<p>✓Diferencias en la superficie física y legal del predio, determinado por el traslado de dominio o por la escritura.</p>	<p>✓Corregir y actualizar con documentos legales la base de datos Registral.</p>
<p>✓En algunas inscripciones no se encuentran registrados aspectos técnicos referidos al predio, tales como: el área, dimensiones y colindancias, entre otras.</p>	<p>✓Corregir y actualizar con documentos legales la base de datos Registral.</p>
<p>✓Inscripciones capturadas en catastro que no coinciden</p>	<p>✓Corregir y actualizar con documentos legales la base de datos Catastral.</p>



RESULTADOS

1. En el **Municipio de Puerto Peñasco**, en el año 2005, se revisaron **103** legajos de archivo catastral, actualizando **3,153** manzanas, que contenían **34,334** predios, en los que se detectaron **18,238** movimientos a la base de datos, de los cuales:
 - ✓ Se efectuaron 12,766 actualizaciones, tales como número de inscripción, número y fecha de escritura pública, nombre de Notario Público.
 - ✓ Por rectificación de calle y colonia se efectuaron 3,647 movimientos.
 - ✓ Se realizaron 1,825 actualizaciones por domicilio de notificación.
2. Posteriormente, en el 2006 se realizó el programa de Conservación Técnica Catastral, que consistió en la revisión y levantamiento físico en campo de **50,126** predios de Puerto Peñasco, encontrándose **5,354** modificaciones, como ampliaciones, nuevas construcciones y demoliciones.



RESULTADOS

3. Actualmente, en el municipio se cuenta con **40,216** predios formalmente inscritos en el padrón catastral, de los cuales:
- **20,533** no cuentan con inscripción en el Registro Público de la Propiedad
 - **19,683** si cuentan con información Catastral y Registral, por lo que se cuenta con un **49 %** del total vinculado.





BENEFICIOS



ATRACCIÓN DE INVERSIONES



SEGURIDAD JURIDICA



FACILITA MANEJO DE INF. CATASTRAL Y REGISTRAL



GENERACION DE EMPLEOS



BURSATILIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA



INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA



OBTENER LA FICHA CATASTRAL Y FICHA REGISTRAL AL SELECCIONAR UN PREDIO SOBRE LA CARTOGRAFÍA

Consultas...
Selecciona el tipo de consulta...
 Clave Catastral Nombre del Propietario Numero de Inscripcion Predio Seleccionado

Scale 1: 35,658,640 258,069.41 3,465,231.73

INFORME

Catastro...
Propietario... Clave Catastral: 610002011002
Propietario: JOSE RODRIGO VELEZ ACOSTA
Ubicacion: AVE CAMPECHE L7 M
Calle: AV. CAMPECHE Colonia: BENITO JUAREZ
Notificacion: SIN NOMBRE CENTRO P

Superficie...
Terreno: 875.00 Construcion: 57.00

Suelo...
Uso: PARTICULAR (CASA HABITA)
Giro: CASA HABITACION
Regimen Legal de Propiedad: PARTICULAR

Registro Publico...
Numero de Inscripcion: 12597 Registro Publico
Existe(n) 1 Clave(s) Catastral(es) de la misma inscripcion

Registro Publico...
Inscripcion... Oficina: B Numero: 12597 Catastro
Vigencia: S Registro: 1 Fecha: 14/02/96
Fedeatario: H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO PEÑA
Acto: TITULO EXPEDIDO POR EL H. AYUN
Subseccion: LIBRO UNO
Tipo de Moneda: PESOS Monto de Operacion: 125
Poblacion: PUERTO PEÑAS Municipio: PUERTO PEÑAS

Documento...
Numero: 0338 Descripcion: TITULO DE PROPIEDAD
Fecha del documento: 28/12/92 Libro: 59

Predio...
Tipo: U Medidas: M Clave Catastral: 610002011002
Vigencia del Bien: S Superficie: 875

Propietario...
Nombre: JOSE RODRIGO VELEZ ACOSTA
Vigencia del Propietario con el Bien: S



INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA



OBTENER LA FICHA CATASTRAL Y FICHA REGISTRAL AL CONSULTAR UN PROPIETARIO

The screenshot displays the ICRESON software interface with several windows open. Red circles and arrows highlight specific data points across different windows:

- Consultas... window:** The radio button for "Nombre del Propietario" is selected.
- Búsqueda... window:** The search criteria "Nombre: JUAN RAMON GARCIA PARRA" is entered. Below, a list of results shows:

Clave Catastral	Ubicacion	Calle
610002033002	AVE CHIAPAS L7 M3	AV. CHIAPAS
610003775012	AVE 40 ORIENTE L1	CJON. ADOLFO RUIZ
- INFORME window:** The "Informe" tab is active, showing a detailed report for the selected property:
 - Catastro...:** Propietario: JUAN RAMON GARCIA PARRA, Clave Catastral: 610002033002, Ubicacion: AVE CHIAPAS L7 M3, Calle: AV. CHIAPAS, Colonia: BENITO JUAREZ, Notificacion: AVE DURANGO CENTRO P, Superficie Terreno: 787.00, Superficie Construccion: 0.00, Suelo Uso: PARTICULAR (BALDIO), Giro: BALDIO, Regimen Legal de Propiedad: PARTICULAR.
 - Registro Publico...:** Inscripcion: Oficina 8, Numero: 13438, Fecha: 12/03/97, Vigencia: S, Registro: T, Fedatario: OSBALDO RENE ORTEGA FELIX, Acto: COMPRA VENTA, Subseccion: LIBRO UNO, Tipo de Moneda: PESOS, Monto de Operacion: 35000, Poblacion: PUERTO PEÑAS, Municipio: PUERTO PEÑAS, Documento Numero: 1490, Descripcion: ESCRITURA PUBLICA, Fecha del documento: 22/10/96, Libro: 98, Predio Tipo: U, Medidas: M, Clave Catastral: 610002033002, Vigencia del Bien: S, Superficie: 787, Propietario Nombre: JUAN RAMON GARCIA PARRA, Vigencia del Propietario con el Bien: S.
- Mapa window:** A map of the area around "MANUEL ARISTA" and "AV. CHIAPAS" is shown, with a yellow rectangle highlighting the specific property location.



OBTENER LA FICHA CATASTRAL Y FICHA REGISTRAL AL CONSULTAR EL NUMERO DE INSCRIPCIÓN

La imagen muestra una interfaz de usuario con varias ventanas. En la ventana superior izquierda, se selecciona 'Numero de Inscripción' en el menú de consulta. En la ventana superior derecha, se ingresa el número de inscripción '13438' y se muestra una lista de claves catastrales con el propietario 'JUAN RAMON GARCIA PARRA'. En la ventana inferior izquierda, se muestra el 'INFORME' catastral con los siguientes datos:

- Propietario: JUAN RAMON GARCIA PARRA
- Clave Catastral: 610002033002
- Ubicación: AVE CHIAPAS L7 M3
- Calle: AV. CHIAPAS, Colonia: BENITO JUAREZ
- Superficie Terreno: 787.00, Construcción: 0.00
- Suelo: Uso PARTICULAR (BALDIO), Giro BALDIO, Regimen Legal de Propiedad PARTICULAR
- Registro Público: Numero de Inscripción 13438

En la ventana inferior derecha, se muestra el 'Registro Publico' con los siguientes datos:

- Inscripción: Oficina 8, Numero 13438, Catastro
- Vigencia: S, Registro: 1, Fecha: 12/03/97
- Fedeatario: OSBALDO RENE ORTEGA FELIX
- Acto: COMPRA VENTA
- Subseccion: LIBRO UNO
- Tipo de Moneda: PESOS, Monto de Operacion: 35000
- Poblacion: 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
- Propietario: Nombre: JUAN RAMON GARCIA PARRA, Vigencia del Propietario con el Bien: S

El mapa de fondo muestra un terreno amarillo resaltado en la intersección de 'MANUEL ARISTA' y 'AV. CHIAPAS'.