

# El Instituto de la Función Registral del Estado de México

*Antonio Gutiérrez Ysita*

ES INNECESARIO ESCRIBIR SOBRE EL ORIGEN Y DESARROLLO de la institución del Registro Público de la Propiedad, pues verdaderos juristas lo han hecho con conocimiento, amplitud y precisión. Baste recordar que el Instituto de la Función Registral del Estado de México absorbió las funciones del Registro Público de la Propiedad.

Después de varias transformaciones, las funciones registrales que atendían originalmente los jueces, que a su vez también actuaban como notarios, al inicio de los setenta, pasaron a ser supervisadas por la Dirección General de Gobernación, más tarde por la Dirección General de Hacienda, posteriormente por la Oficialía Mayor, creándose en esa época una Delegación del Ejecutivo encargada de atender las funciones registrales, responsable de la regularización de la tenencia de la tierra, la simplificación administrativa consistente en mejorar los procedimientos administrativos de inscripciones manuscritas por registros mecanografiados utilizando “ditto” y “gelatina” para inscripciones en libros, que sirvió para reducir tiempos de respuesta e incursionando en la posibilidad de poner en práctica tecnologías de la información para transformar las acciones

ANTONIO GUTIÉRREZ YSITA,  
notario del Estado de México.

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

manuales por acciones de microfilmación por “carrete” y “jaquet” y con el apoyo de índices automatizados, sin olvidar los controles de calidad y, como es de todo conocido, antes de la creación del Instituto de la Función Registral, las funciones estaban a cargo de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, que dejó la visión para el manejo y utilización del folio real y mercantil, instrumentos que se diseñaron, perfeccionaron y aplicaron exitosamente en la Dirección General de Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con ayuda y apoyo de la infraestructura y sistemas de tecnología de la información disponibles en la misma década .

Las funciones y principios registrales no han cambiado, siempre han sido: la rogación, prelación, calificación, tracto sucesivo, especialidad, inscripción, anotación, fe pública y publicidad de los actos y hechos jurídicos que realizan principalmente los particulares y las instituciones bancarias, así como la expedición de certificados que están relacionados con la propiedad inmobiliaria; teniendo como finalidad la de garantizar certeza y seguridad jurídica, como elementos esenciales para proteger a quien se registre y sea titular de un derecho de posesión, propiedad, crédito y gravamen y pueda enfrentar jurídicamente a terceros que no hayan o pretendan registrar algún acto que esté relacionado con su derecho de prelación y preferencia reconocido en la institución de Registro Público de la Propiedad.

Ante la necesidad de una mayor dinámica en los procesos de actualización de los ordenamientos jurídicos y modernización de los sistemas y procedimientos que requieren los registros públicos de la propiedad de la República, en 2003 se inician las primeras acciones de modernización a cargo de la Sociedad Hipotecaria Federal y la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, con apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), poniendo en marcha el

modelo integral para el Registro Público de la Propiedad en noviembre del 2005, con apoyo en un modelo español y su difusión a cargo de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, la CONAFOVI, SHF y el Instituto Mexicano de Derecho Registral, Asociación Civil, dejando precisado el desarrollo de las metodologías para diagnósticos, línea base, mediciones periódicas, validación, migración del acervo documental a medios electrónicos (digitalización), todo con apoyo del BID, a partir de 2006.

La Secretaría de Gobernación se encargó de publicar en el *Diario Oficial de la Federación* los lineamientos del modelo integral y, en 2007, estableció un Comité de valuación con un presupuesto de 4.167 millones de pesos, quedando integrado por Sociedad Hipotecaria Federal, la Secretaría de Gobernación y la Comisión Nacional de Vivienda; iniciando con el apoyo a 17 entidades federativas, con un esquema *pari-passu*, con cargo al presupuesto respectivo del estado en la presentación y autorización de sus planes estatales de modernización (PEM).

Con soporte en los anteriores antecedentes y con base en el *Plan Estatal de Desarrollo 2005 - 2011* del gobierno del Estado de México, el Registro Público de la Propiedad activó la más reciente de sus transformaciones y mediante Decreto número 90 de la LVI Legislatura del Estado de México, publicado en la *Gaceta de Gobierno* del 3 de diciembre de 2007, se expidió la *Ley que crea al organismo público descentralizado, denominado "Instituto de la Función Registral del Estado de México"*, primero en su tipo en la República Mexicana, el cual cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría General de Gobierno. Dicho Instituto tiene por objeto llevar a cabo la función registral del Estado de México, en términos del *Código Civil* y el Reglamento, "hoy ley registral", ambos ordenamientos vigentes en el Estado de México, el re-

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

ESCRIVA ✦ 205

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

glamento Interior del instituto y demás ordenamientos legales aplicables.

La Dirección y Administración del Instituto, recaen en su Consejo Directivo y el Director General. El Consejo Directivo es el órgano de gobierno del instituto, sus determinaciones son obligatorias para el Director General y las Unidades Administrativas que lo integran; para la modernización operativa del instituto y sus 19 oficinas registrales, el 9 de enero de 2009, se publicó en la *Gaceta de Gobierno* el acuerdo que modificó el *Reglamento Interior* publicado el 3 de abril de 2008 en la *Gaceta de Gobierno*, dejando precisados los procesos de reingeniería, infraestructura y sistemas de tecnología de la información, gestión de calidad, profesionalización de función registral, políticas institucionales, gestión del acervo documental, indicadores de desempeño, remodelación y construcción de infraestructura, así como la generación automática de reportes, estadísticas y pistas de auditoría sobre la operación de registro, el sistema registral basado en folios y la migración del acervo documental a medios electrónicos, mejor conocido como digitalización, con recursos económicos asignados por el gobierno del estado y con el apoyo del gobierno federal.

Con un presupuesto de \$374.4 millones de pesos para el año 2009, el gobierno federal logró apoyar a 20 entidades federativas, y la Sociedad Hipotecaria Federal propuso atraer recursos privados para financiar la modernización a través de donaciones o bursatilización en contra prestaciones futuras de los registros públicos de la propiedad de las diferentes entidades federativas.

A partir de 2010, el programa es presidido por la Secretaría de Desarrollo Social del gobierno federal, quien publicó en el *Diario Oficial de la Federación* los lineamientos para la aplicación de recursos del *Programa de modernización de los registros públicos de la propiedad en los estados para el ejercicio fiscal 2010*. En atención a lo anterior y para cana-

lizar recursos adicionales a la inversión en acciones de infraestructura y obra pública del gobierno así como para respaldar la transformación y modernización del Registro Público de la Propiedad, acciones contempladas en el *Plan estatal de desarrollo*, el gobierno del Estado de México, consideró indispensable obtener el financiamiento de los recursos económicos que garantizaran la obtención de las metas y objetivos que se habían diseñado y programado.

Por tal motivo, el 12 de mayo de 2010, se publicó en la *Gaceta de Gobierno* el Decreto Número 79 aprobado por la H. LVII Legislatura del Estado por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la *Ley de fiscalización superior del Estado de México*, de la *Ley para la coordinación y control de organismos auxiliares del Estado de México*, del *Código financiero del Estado de México y municipios*, de la *Ley que crea el Organismo público descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México*, y de la *Ley de Ingresos del Estado de México*, para el ejercicio fiscal de 2010; así como la autorización para que el Instituto de la Función Registral del Estado de México constituya un fideicomiso, afecte recursos al mismo y otorgue una garantía respecto de las obligaciones que dicho fideicomiso asuma frente a terceros de conformidad con lo dispuesto en el artículo 265 B bis del *Código financiero del Estado de México y Municipios* y el segundo párrafo del Artículo 7 de la *Ley para la coordinación y control de organismos auxiliares del Estado de México*, cuyo objeto consistía en la adquisición por cualquier título, de forma irrevocable, de hasta la totalidad de sus ingresos presentes y futuros derivados de los servicios prestados en relación con el Registro Público de la Propiedad del Estado, y que, con la afectación mencionada, el fiduciario del fideicomiso contrate financiamientos mediante la celebración de créditos, préstamos o financiamientos de cualquier naturaleza, incluyendo la emisión de valores. Dentro de los fines del fi-

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

deicomiso está la contratación de un financiamiento por cualquier medio, incluyendo a través de la emisión de certificados bursátiles para ser colocados, mediante oferta pública, entre el público inversionista, o bien que sean emitidos por cualquier otra persona moral, cuya fuente de pago será un fideicomiso de administración y pago, mismos que serán emitidos por un fideicomiso o una entidad de propósito especial y que podrán o no contar con una o más garantías totales o parciales de un tercero.

La necesidad de recursos en todos los órdenes de la vida productiva y de servicios ha propiciado la creatividad financiera. La obtención de insumos financieros provenientes de fuentes no tradicionales (bancarias) da origen a la conformación de nuevos canales que propicien el financiamiento. Tres décadas atrás, no era factible negociar en un entorno conservador títulos respaldados por hipotecas y hoy constituyen el insumo principal de la bursatilización, menos aún pensar en la bursatilización de derechos generados por los servicios que presta el Registro Público de la Propiedad, de ahí que es hasta la fecha el único que lo ha logrado en la República Mexicana.

Hasta hace unos años y a no ser que se tratase de especialistas, referirse a esquemas financieros tales como: derivados, swap, notas estructuradas, futuros, opciones, *cross border*, entre otros, no eran parte del lenguaje común de los negocios. Actualmente, las nuevas tecnologías financieras orillan a todo ejecutivo, tanto del ámbito privado como público, a voltear hacia otras perspectivas económicas que permitan la ejecución de proyectos ordinarios y extraordinarios en su quehacer corporativo y/o gubernamental.

Así en México, el esquema financiero concebido para la obtención de recursos, de una manera no bancaria, es la “bursatilización”. Este término fue acuñado para denominar a la dinámica de financiamiento que más adelante se explica,

denominación no muy aceptada en el léxico bursátil de Latinoamérica pues ha sido tratada con distintos matices.

En un afán de explicar este modelo financiero, se puede asentar que la bursatilización es una práctica que responde a la necesidad fundamental de movilizar y dar cavidad a la inversión productiva en un entorno creciente de ahorros disponibles. A través de ella, se conjuntan activos homogéneos que sirven de respaldo a una emisión de títulos-valor que será colocado entre los inversionistas y que, adicionalmente, permite movilizar dichos activos de los balances de quien originalmente posee los activos.

Se trata de una técnica financiera con una serie de aristas e implicaciones legales, la legislación mexicana no da noticia de la existencia de una definición legal, como se puede apreciar, su conceptualización se hace referenciando su conformación en el tiempo y asumiendo sus consecuencias contables y financieras.

En el contexto de conocer los antecedentes de la bursatilización, no puede faltar la referencia histórica de ciertos componentes jurídicos que son parte del sostén de su propia existencia, tal es el caso de la figura del fideicomiso romano y del trust anglosajón.

El fideicomiso en la actualidad hace posible, como se reseña más adelante, la instrumentación de la cesión de los activos que respaldan una emisión bursátil y hace posible la existencia de un patrimonio con características especiales. También debe decirse que un doble papel de la figura del fideicomiso en el proceso bursatilizador, es favorecer la instancia o persona que va a lograr la emisión de los títulos ante el público inversionista y paralelamente la decidida formalización de compromisos que brindan certeza jurídica para todos los participantes de la emisión.

Desde el punto de vista jurídico, es innegable que la aportación del fideicomiso en la bursatilización ha sido el

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

ESCRIVA + 209

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

andamiaje para su sustento y de alguna forma se encuentra vinculado con la aparición de este esquema financiero en la legislación.

La influencia del derecho anglosajón en México con la asimilación del *trust* y su encauce en la tradición del uso del fideicomiso, marcó la pauta en Latinoamérica para la existencia y el uso de dicho contrato.

Otra causa que conduce al uso de la bursatilización para la consolidación de grandes proyectos, como lo es la modernización integral del Registro Público de la Propiedad, es el factor financiero o económico. En este campo la necesidad de importantes recursos para la ejecución de los negocios de los servicios hace de la bursatilización un componente indispensable.

En este rubro, los mercados bursátiles ofrecen nuevas opciones de financiamiento que lo hacen atractivo. Estas nuevas posibilidades financieras y sus sustentos jurídicos, coadyuvan en la ejecución de proyectos de toda naturaleza, en los que se incluyó al Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Cualquier fin que tienda a ser materializado por el hombre, se hace factible cuando se cuenta con uno de los insumos básicos de todo proyecto; el dinero para su realización.

Debemos tener presente que los motivos que originan la ampliación y mejoramiento de la infraestructura urbana, la de satisfacer las necesidades en servicios públicos y la adecuación de ordenamientos jurídicos, así como la modernización de las instituciones públicas, lo mismo que sus funciones y procedimientos, lo constituyen los asentamientos humanos.

Hace treinta años, organismos internacionales encargados del estudio del comportamiento de los asentamientos humanos, realizaban cálculos del crecimiento poblacional, el común denominador estadístico era el aumento exponencial

de la población. Los pronósticos de esos años, denotaban una constante: la seguridad para satisfacer las necesidades humanas en materia de alimentación, vivienda, salud, educación entre otras, serían desbordadas por la realidad, lo cual no fue ajeno al Instituto de la Función Registral del Estado de México que debe estar preparado para proporcionar un servicio ágil y dinámico en los servicios que ofrece al público inversionista en desarrollos inmobiliarios y crediticios.

En junio de 1996 se celebró en Estambul, Turquía la Conferencia Internacional de Asentamientos Humanos convocada por la Organización de Naciones Unidas (ONU), los trabajos presentados en materia demográfica revelan como ciudades más pobladas para el año 2000, serían Sao Paolo, Nueva Delhi y la ciudad de México. Para la Ciudad de México, con su área metropolitana, se estimaba, para el año 2000, una población de más de 20 millones de habitantes, circunstancia que hoy se constata. El fenómeno demográfico era tal que se calculaba que las ciudades del nuevo milenio se perfilaban como conglomerados humanos de magnitudes insospechadas jamás experimentadas en la faz de la tierra. Hoy los habitantes de las grandes ciudades en el mundo ya perciben los efectos de esa proyección en todos los renglones de la vida.

De acuerdo a los datos proporcionados por el estudio de las necesidades del país encargado a Coplamar para el año 2000 se vislumbraba a la capital del Estado de México, Toluca, como una ciudad que alcanzaría una población de más de un millón de habitantes; según el censo de población correspondiente al año 2000, Toluca ya se ubicaba como una zona metropolitana con 1.3 millones de habitantes y con base en los resultados del censo aplicado para el año 2010 por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), el Estado de México se encuentra aposentado por 15'174,272 habitantes y con un inventario habitacional

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

ESCRIVA ✚ 211

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

de 3749,010 de viviendas particulares habitadas. Lo que significa que en sólo 10 años el aumento de la población mexiquense fue exponencial.

Sin embargo, las circunstancias de demandas de bienes, servicios públicos (agua, drenaje, alcantarillado), seguridad, vivienda, transporte, infraestructura y demás satisfactorios para la población mexiquense, orillaron al ejecutivo mexiquense a afrontar su encomienda gubernamental como un líder nato y con altura de miras. Las apremiantes necesidades de la población del Estado de México quedaron consignadas en documentos notariales mediante las cuales se dan a conocer una serie de compromisos a cumplir durante la duración de su encargo por el ejecutivo estatal en los que se incluyen la modernización del Registro Público de la Propiedad y el Archivo General de Notarías.

El compromiso general, no sólo se configura con demandas, prioritarias, sino que contiene la prevista de generar un cambio sustancial en todos los niveles de gobierno, es el caso del cambio de estrategia registral que porta el Estado de México y es ejemplo para el resto de las entidades registrales del país. De igual manera que el Estado de México se encuentra facultado para legislar en materia de asentamientos humanos, cuenta con la autonomía técnica para el manejo de cuestiones registrales de naturaleza civil y mercantil.

La determinación de algún aspecto jurídico sobre la propiedad y/o posesión de la vivienda y el tráfico inmobiliario, en términos generales, representaba todo un reto de estudio, sin embargo, hubo una contundente realidad en cuando a la situación legal de la vivienda en la forma de adquirirla y transmitirla: en muchos casos se reflejó la ausencia de legitimidad en su tenencia. En otras palabras, la posibilidad de estimar cierta la titularidad jurídica ante la simple posesión de sus ocupaciones era inviable. Lo anterior a pesar de varios esfuerzos gubernamentales encaminados a

dotar de vivienda con título de propiedad a sus habitantes. Organismos Públicos Estatales como Auris, Cuautitlán Izcalli al inicio de los años setenta, CRECEM e IMEVIS, organismos encargados de la regularización de la tenencia de la tierra y, paralelamente, en 1973 a nivel federal, la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (Corett) y posteriormente Conafovi, Conavi e Hipotecaria Federal, han sido un medio gubernamental de titulación de propiedad efectiva para los mexicanos.

Hasta hace una década, la población carecía de una cultura jurídica con respecto a su vivienda, es decir, sólo le apostaban a su detentación material y no jurídica. Durante mucho tiempo, la transmisión de la propiedad, se dió en un ámbito de oscurantismo nacional, así las famosas simulaciones mediante contrato privado de compraventa, poderes irrevocables de dominio, “traspasos” de una vivienda, el poco conocimiento de la cultura de juicios sucesorios por la población, la falta de recursos para formalizar las operaciones de compraventa y otras causas, nublaron la esfera jurídica habitacional en la transmisión de bienes. La informalidad en la tenencia de la tierra complica, aún más, toda acción habitacional conminada a dotar de certeza jurídica a los mexicanos en su propiedad. No obstante, en los últimos cinco años esta tendencia de transmisión de bienes en el campo informal comienza a revertirse gracias a varias acciones federales y locales. Casi en todas las entidades de la República Mexicana, el gremio notarial, a través de sus integrantes ha cooperado con las acciones gubernamentales a fin de dar consultoría jurídica gratuita para toda la población que así lo requiera para la regularización o formalización de sus propiedades.

Es por esto que el *Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011* contempló la modernización del Registro Público de la Propiedad y, sumándose al proyecto federal, encausó sus políticas públicas, sus recursos económicos presupuestales

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

ESCRIVA + 213

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

y la adecuación jurídica que permitieron tener los soportes para la bursatilización de los derechos del Registro Público de la Propiedad y garantizar su modernización integral.

El marco normativo solicitado para celebrar los actos jurídicos inherentes a la bursatilización de los activos y especialmente, por lo que toca a la cesión de los propios activos o derechos de cobro derivados de los financiamientos hipotecarios de largo plazo (créditos de 15 a 35 años) no estaba preparado para brindar hospitalidad a las primeras intenciones de bursatilizar en territorio nacional, menos aún los derechos del Registro Público de la Propiedad; sin embargo, al amparo del mencionado Decreto 79, aprobado por la LVII Legislatura del Estado que autorizó la constitución del fideicomiso, con fecha 29 de julio del 2010, el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario, Nacional Financiera, SNC, Institución de Banca de Desarrollo, Dirección Fiduciaria, como fiduciario de cobranza, Promotora de Infraestructura Registral, SA de CV, SOFOM, ENR, como fideicomisario, bancos y casas de bolsa, celebraron el fideicomiso irrevocable de cobranza que en la actualidad rige.

Con fecha 23 de agosto de 2010, se emitieron y colocaron certificados bursátiles Serie "A" y certificados bursátiles Serie "B", y 17 de marzo del año 2011, la emisión de la Serie "C", los cuales tienen como fuente de pago principal el patrimonio del fideicomiso de cobranza.

Como soporte de las emisiones, el 29 de julio del año 2010, quedó firmado el Contrato de Fideicomiso de Cobranza y el 13 de agosto del mismo año el Instituto de la Función Registral del Estado de México, firmó el convenio global estabilizador, los contratos de aportación, arbitraje y garantía así como seis convenios de transparencia con los seis Bancos más importantes del país y el 19 de agosto se dio apertura a la cesión de oferta y colocación de acciones Serie

“A” y Serie “B”, dándose instrucciones a Nacional Financiera para la emisión de los títulos correspondientes.

El Instituto de la Función Registral del Estado de México, requirió de la contratación de los servicios profesionales de dos calificadoras internacionales de valores ampliamente reconocidas, a efecto de, entre otras cosas, se diera continuación con relación a las calificaciones relacionadas con la operación, de tal forma que se aseguraron las mejores condiciones financieras para el Instituto y para el Estado Libre y Soberano de México.

En términos de lo dispuesto por el artículo 13.3 del *Código Administrativo del Estado de México*, la contratación de servicios profesionales, consultorías, asesorías, estudios e investigaciones en relación con los financiamientos contratados por organismos públicos descentralizados en relación con su participación en fideicomisos privados en términos del artículo 265 bis del *Código financiero*, no está sujeto a lo dispuesto por el *Código administrativo*, quedando facultado el organismo de que se trate para llevar a cabo la contratación correspondiente sin mayor formalidad que la previa autorización de la Secretaría de Finanzas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8, fracción XXI, de la *Ley que crea el Instituto de la Función Registral del Estado de México*, el Consejo Directivo del Instituto, aprobó la celebración del respectivo contrato de fideicomiso en el mes de julio del 2010 y la Secretaría de Finanzas, autorizó al Instituto para contratar los servicios profesionales de agencias internacionales calificadoras de valores, sujeto a lo previsto en la normatividad aplicable y en lo estipulado en el artículo 13.3 del *Código administrativo*.

Con fecha 4 de marzo del 2011, el Instituto de la Función Registral del Estado de México, contrató la prestación de servicios profesionales y técnicos de calificación de calidad crediticia con dos reconocidas calificadoras internacionales

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCION REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MEXICO

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

de valores, teniendo como finalidad la calificación de riesgo crediticio, incluyendo la evaluación del *performance risk* (riesgo de desempeño en caso de incumplimiento del Instituto) y la calificación de la emisión estructurada de certificados bursátiles a largo plazo garantizada por flujos futuros de derechos asociados al Instituto de la Función Registral del Estado de México.

El ejecutivo estatal, logró establecer un precedente en la proyección de las funciones registrales bajo el haz de la modernidad, transformar la naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México, creando el Instituto de la Función Registral encargado de las funciones del Registro Público de la Propiedad, así como el estudio, manejo y cuenta de los menesteres registrales, es el acontecimiento registral que encamina a la institución a la excelencia administrativa, técnica y registral.

El grado de trabajo, compromiso y profesionalismo puesto en la nueva fisonomía del Instituto constituye una tarea pendiente de otras entidades homólogas en el territorio nacional e incluso a nivel internacional. Los estándares internacionales inciden en los beneficios de la autonomía estatal de los registros en el mundo, sin embargo, las dimensiones de dichos estándares ni siquiera contemplan la autonomía económica que dio la bursatilización con el grado de superioridad que concede la instrumentación de los derechos registrales o las cuotas de recuperación por los servicios que presta.

A partir de agosto de 2011, a nivel nacional se mencionó como pilar de cambio en materia registral, la recientemente bursatilización de los derechos obtenidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, pero lo que aún no se ha dicho, es que esto lo posiciona como eje de la economía doméstica del Estado, esto es, los ingresos que por

concepto de derechos registrales derivados de los servicios proporcionados por dicho instituto, fueron oxígeno para la ejecución de obras de infraestructura, programadas, acciones y demás esfuerzos en la esfera gubernamental, atribución que no es comparable con casi ninguna de las dependencias o entidades estatales, esto da vuelta a la concepción original desde el punto de vista administrativo y presupuestal.

En resumen, la creación de un organismo descentralizado con personalidad jurídica, la innovación de los sistemas y procedimientos y la bursatilización de los derechos de Registro Público de la Propiedad, permitieron dotar de patrimonio propio al Instituto de la Función Registral del Estado de México, con 451 millones de pesos, de los cuales, solamente se ejercieron 31 millones de pesos, para reconstrucción de las instalaciones de Cemexpo y dejar operando la Ofical Registral de Toluca, el nuevo Archivo General de Notarías y la obra negra de la Dirección General, concluyendo las Oficinas de Jilotepec y Cuautitlán, la remodelación y ampliación de la Oficina de Ecatepec y las avanzadas obras de las Oficinas de Ixtlahuaca y Lerma, así como la dotación del mobiliario y equipo tecnológico en todas las Oficinas del Instituto.

Cabe destacar el cambio de las instalaciones del Archivo General de Notarías, la mudanza especializada de 400,000 volúmenes de protocolo y la recuperación prevista de 120,000 volúmenes de protocolo que desde hace más de 10 años estaban en posesión de los notarios y en especial, el sistema de resguardo, localización y seguridad que lo posiciona como el más avanzado de su tipo en la República Mexicana. Sin alejarse de los parámetros que originaron la modernización a nivel federal, a partir de marzo de 2011, se diseñó, instaló y se empezó a utilizar el nuevo sistema registral que está basado en tecnología WEP para las diecinueve oficinas registrales, tan fácil de usar como cualquier cuenta

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO

de correo electrónico, sustituyendo al SIREM que operaba sólo en ocho oficinas registrales, perfeccionándose el sistema de folio real electrónico, con la introducción y materialización directa de la información completa de cada inmueble y su vinculación con la información catastral.

Se abatió el abrumador rezago de 90,223 documentos de inscribir y anotar, se redujo el tiempo de respuesta y entrega de servicios registrales de tres, seis, nueve y más meses a tan sólo 20 días en oficinas con gran demanda de servicio y 3 días en medianas y pequeñas oficinas.

Se actualizó, capacitó y profesionalizó a 207 servidores públicos (abogados), con un diplomado, ciclos de conferencias, programa para competencias de funciones y un curso intensivo de especialidad jurídica registral del más alto nivel académico. Diez de ellos iniciaron la maestría en derecho en el Instituto de Estudios Superiores de Monterrey y, a la fecha, los diez la terminaron con gran orgullo y satisfacción para la institución registral.

Se mejoró sustancialmente el marco legal con la *Ley registral del Estado de México*, vigente y que sustituyó al imperfecto *Reglamento del Registro Público de la Propiedad*, reformándose también el *Código civil* en materia registral.

Se redactaron y publicaron los manuales de organización de las diferentes áreas administrativas del IFREM, así como el *Código de ética*, el de escalafón, la recclasificación de categorías y puestos de trabajo y retabulización, el *Manual de organización y procedimientos del sistema operativo*, así como los ejemplares de la *Historia de la propiedad privada en México*, *Mercedes Reales* y *La esclavitud en el Valle de Toluca*.

Se inició la vinculación de la información registral contenida en los folios reales electrónicos con la clave catastral, y se incrementaron en un 25% los ingresos anuales de Registro Público de la Propiedad.

A insistencia del IFREM, el 3 de septiembre del 2010,

se publicó en la *Gaceta del Gobierno*, la *Ley para el uso de medios electrónicos*, que servirá como el instrumento para lograr una auténtica modernización integral de los servicios y funciones que proporciona el Instituto, principalmente a los notarios para la transmisión de información electrónica y la utilización de firmas electrónicas y avanzadas.

Con base en los avances de la modernización integral del IFREM y principalmente de sus funciones y procedimientos registrales, se atendió con oportunidad, argumentos y sólidas realidades, los requerimientos para el *Informe Doing Business* para el año 2012 del Banco Mundial, logrando mejorar la clasificación precisada y difundida en el informe del año 2008, que colocaba a la Institución en el lugar 28 de las 32 entidades federativas, para pasar al lugar dieciocho.

El reto que aún tiene el IFREM para los siguientes años en conservar el conocimiento, capacidad e interés para aplicar la *Ley registral del Estado de México*, mejorar el reglamento de la misma; profundizar en el establecimiento y difusión de los criterios registrales y la adaptación de los principios registrales a la dinámica del folio real electrónico, de la transmisión electrónica y de las firmas electrónicas; aterrizar la reclasificación de categoría y puesto de trabajo y su retabulización; la constante capacitación y regularización de los servidores públicos; cumplir con los compromisos nacionales e internacionales originados por la bursatilización; lograr su independencia tecnológica; evaluar los alcances y repercusiones positivas y negativas del modelo que pretende implementar el INEGI para los catastros y los registros y, en especial, la atención cordial y respetuosa para los usuarios de los servicios y la respuesta eficiente, eficaz y rápida de los servicios.

REGESTA  
EL INSTITUTO DE LA  
FUNCIÓN REGISTRAL  
DEL ESTADO DE MÉXICO