



San Pedro
Garza García

Control de bienes
inmuebles municipales
Memoria Documental

2021 – 2024

Municipio de San Pedro Garza García



San Pedro
Garza García

Control de bienes inmuebles municipales

Índice

I. Presentación.....	3
II. Resumen ejecutivo	7
III.Marco normativo de las acciones del Programa.....	11
IV.Vinculación del Programa a documentos rectores de planeación	13
V. Antecedentes	19
VI.Seguimiento y resultados	23

I. Presentación

Para la Administración Municipal 2021-2024 de San Pedro Garza García, ha sido de gran importancia salvaguardar el patrimonio de los sampetrinos y brindar la conservación, protección y regulación de los bienes de propiedad municipal, por lo que una de las acciones emprendidas a través de la Secretaría de Finanzas y Tesorería (en adelante SFT), es la implementación del programa “Control de bienes inmuebles municipales”, encabezado por la Dirección de Patrimonio, cuyo objetivo es contar con un registro inventariado, electrónico y documental, de los mismos.

La relevancia de que el Municipio mantenga un registro de los bienes inmuebles se fundamenta principalmente en razón del cumplimiento con las disposiciones normativas vigentes, la eficiencia administrativa, la seguridad jurídica y la transparencia y rendición de cuentas al ciudadano, que los entes públicos deben efectuar.

La Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León (LGMNL) establece en el artículo 2 que el municipio “es una entidad de derecho público investido de personalidad jurídica, con libertad interior, patrimonio propio y autonomía para su gobierno y administración.” Las funciones del municipio son diversas y las realiza a partir de las atribuciones que le son conferidas en el marco normativo federal, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que de ella emanan y en el estatal, a partir de la Constitución Política de cada Entidad Federativa.

En general, las funciones del gobierno municipal pueden clasificarse en tres grandes campos: “la producción de bienes y la prestación de los servicios públicos municipales, la administración interna de los órganos del gobierno municipal y la administración de los recursos, gastos y patrimonio del municipio o administración hacendaria.”⁽¹⁾

Con base en lo anterior, el patrimonio municipal está integrado por los ingresos que obtiene, los derechos y obligaciones y los bienes de dominio público y de dominio privado que le correspondan (art. 171 de la LGMNL), estos últimos definidos de la siguiente forma, relativos específicamente a los bienes inmuebles:

- Bien de dominio público municipal:

Son los de uso común (ejemplos: vialidades, parques, etc.); los destinados a la prestación de un servicio público; los monumentos históricos, arqueológicos y artísticos y, las servidumbres,

(1) Revisión y Aprobación de la Cuenta Pública Municipal Salvador Santana Loza INDETEC.

cuando el predio dominante sea uno de los indicados anteriormente.

- Bien de dominio privado municipal:

Son los bienes no destinados a un uso común, ni a un servicio público específico, entre los que se encuentran los abandonados, adjudicados judicialmente al Municipio; los resultantes de la liquidación o extinción de organismos de derecho público municipal y los adquiridos hasta que se defina su uso o destino.

Un bien inmueble “es un tipo de propiedad que se mantiene vinculado o unido a la tierra y las estructuras permanentes que están adheridas a ella. Algunas de sus características más importantes y que distinguen a los bienes inmuebles de otro tipo de propiedades son:

- Inmovilidad: están arraigados a un lugar específico.
- Permanencia: tienen una existencia más duradera en comparación con muchos bienes muebles.
- Elementos naturales y artificiales: abarcan la tierra y cualquier mejora o construcción permanente en ella.
- Derechos de propiedad: pueden conllevar derecho a poseer, utilizar, arrendar, vender o transferir la propiedad.”⁽²⁾

Estas características propician que sea relevante la debida identificación y clasificación de los bienes en los registros gubernamentales, lo cual, además, es obligatorio para los tres niveles de gobierno en México (federal, estatal y municipal).

La LGMNL determina que los bienes municipales pueden ser enajenados, concesionados, arrendados o sujetos a otros procedimientos, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la propia Ley, conforme a la naturaleza pública o privada de los mismos.

Por otra parte, en el Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García (art. 1) se establece que: “...la conservación y protección de los bienes municipales constituyen acciones de orden público e interés social, con el objeto de salvaguardar la

(2) Acosta Romero, Miguel “Teoría General del Derecho Administrativo” Primer Curso, Porrúa, Sexta Edición.

integridad y utilidad del patrimonio del Municipio, a fin de privilegiar el interés público en el uso, goce y disfrute de los bienes municipales para la satisfacción de las necesidades de la comunidad y de la administración pública, sobre cualquier clase de interés privado o particular.”

En la definición del programa Control de bienes inmuebles municipales, se requirió gestionar e implementar diferentes componentes y participantes:

- Un plan de trabajo con las actividades para la integración del inventario documental y digitalizado.
- La plataforma tecnológica que permitió integrar los datos más relevantes de los inmuebles, así como su ubicación precisa con las ventajas de la fotografía aérea y la georreferenciación.
- El equipo de colaboradores de la Dirección de Patrimonio que ha participado activamente en la planeación, ejecución y actualización de los datos para el registro inmobiliario municipal.
- El apoyo de los titulares de la SFT y de la Dirección de Patrimonio para gestionar la ejecución del programa.

Estos componentes fueron determinantes para que el programa se desarrollará y lograra sus objetivos, cumpliendo con ello las obligaciones de la SFT en materia de patrimonio, establecidas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal (art. 28, apartado c), las cuales son:

“III. Llevar actualizado el inventario y ejercer la administración general de los bienes muebles e inmuebles del Municipio, excepto lo relativo al mantenimiento de los edificios y parque vehicular administrados por el Municipio;

IV. Promover el aumento del patrimonio municipal;

V. Realizar los procedimientos tendientes a la adquisición, incorporación y desincorporación al dominio público municipal, enajenación o gravamen de bienes inmuebles del Municipio;

VI. Tramitar, en coordinación con la Comisión de Hacienda y Patrimonio, ante el Republicano Ayuntamiento, la baja de bienes muebles e inmuebles;

VII. Vigilar el respeto y la conservación del patrimonio municipal, y gestionar su recuperación en caso de invasiones o usos indebidos.”

El área responsable de estas actividades es la Dirección de Patrimonio, que se integra por 13 colaboradores, organizados en la siguiente estructura:

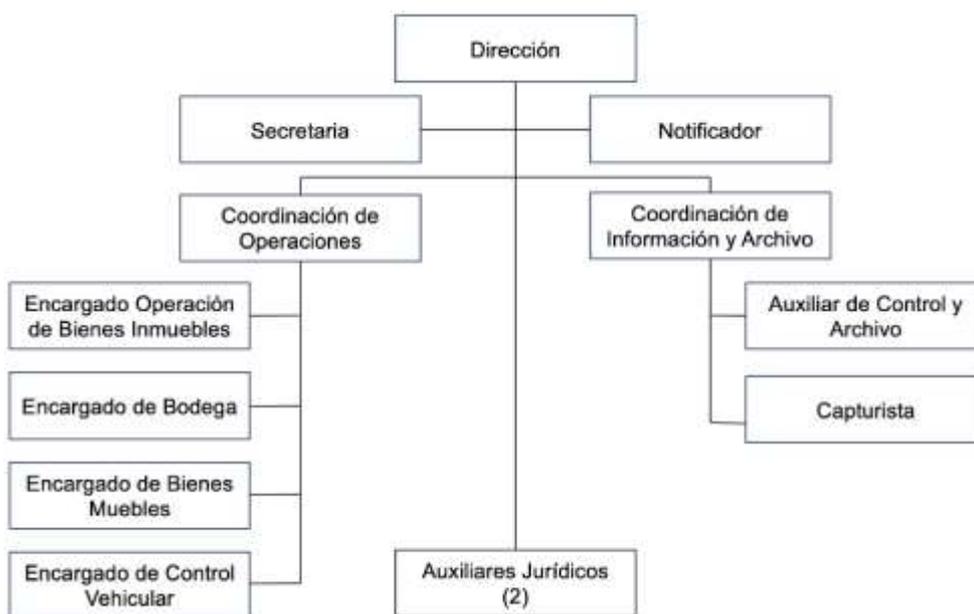


Diagrama 1: Estructura Orgánica de la Dirección de Patrimonio Municipal.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

La presente Memoria Documental es una iniciativa de la Dirección de Patrimonio, para cumplir con las funciones de transparencia de la Administración Municipal de San Pedro Garza García, en la que se describen las principales acciones operativas y administrativas del programa Control de bienes inmuebles municipales, como parte de la transformación hacia una nueva gestión pública, de mayor eficiencia y eficacia internamente y hacia los ciudadanos. Este programa representa también la modernización de la información del patrimonio inmobiliario.

II. Resumen ejecutivo

En la conformación política de nuestro país, los Municipios son el nivel de gobierno más cercano al ciudadano, y en ellos se descargan las principales responsabilidades relacionadas con proveer condiciones adecuadas para el bienestar inmediato de la población.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos faculta a los Municipios para manejar sus bienes conforme a las leyes, y adquirir y administrar los bienes inmuebles que considere necesarios para la prestación de sus servicios, los cuales integrarán su patrimonio junto con los ingresos y derechos. Bajo este marco, cobra relevancia la identificación y control de los inmuebles propiedad del municipio.

La Administración Municipal 2021-2024 de San Pedro Garza García, a través de la SFT, se planteó al inicio de su gestión el objetivo de inventariar la totalidad de los bienes inmuebles de su propiedad y documentarla de forma completa, valiéndose de los recursos y la tecnología disponible.

Se definió la realización del programa Control de bienes inmuebles municipales, a cargo de la Dirección de Patrimonio, en el que se fijaron las características que debían cumplirse para su registro patrimonial:

- Integralidad: el inventario debe contar con un registro completo de datos, información y documentos que acrediten de forma fehaciente, la propiedad del bien.
- Modernidad: la base de datos del inventario debe estar en una plataforma tecnológica, que permita sistematizar el registro, gestionar los expedientes digitalizados y automatizar los procesos internos.
- Eficiencia: el registro debe lograr una mejora sustancial en la gestión de los bienes inmuebles, y la eficacia en la atención y respuesta a los requerimientos de información de sus usuarios: dependencias municipales y ciudadanos.

El programa inició a finales del 2021 y finalizó en junio del 2024, y consistió principalmente en:



Diagrama 2: Línea de tiempo del Programa “Control de bienes inmuebles municipales”
Fuente: Elaboración de la Secretaría de Finanzas y Tesorería.

La Dirección de Patrimonio inició en 2021 la identificación de los requerimientos técnicos, documentales, tecnológicos y de procesos para lograr el objetivo de integrar el inventario de inmuebles.

Durante 2022, trabajó de forma coordinada con la Secretaría de Desarrollo Urbano (SDU), para conocer la plataforma tecnológica sobre la que funciona el Visor Urbano San Pedro, y los datos que éste contiene a través de capas de información de cada predio, mapas, imágenes aéreas, planos, entre otras referencias catastrales.

Posteriormente con la plataforma eCarto se complementó con imágenes aéreas y a nivel de calle del municipio, posibilitando la visualización de los bienes inmuebles y obteniendo datos de ubicación, lo que serviría para la recolección de información para el inventario. La Dirección de Patrimonio trabajó con colaboradores de la SDU para integrar de forma detallada la información y la funcionalidad de ambos sistemas, buscando cumplir con las necesidades identificadas al inicio del programa.

En octubre del 2022, la Dirección de Patrimonio comenzó a utilizar esta herramienta informática para integrar la información de los inmuebles municipales, obteniendo datos del Visor Urbano San Pedro y referencias geospaciales, que fueron conformando la base de datos integral que se buscaba con esta

iniciativa de modernización.

Además, se realizaron visitas físicas a los inmuebles para complementar su información y corroborar datos, de manera que fueran confiables para su registro.

Durante el desarrollo del programa se integró un expediente documental impreso de cada inmueble y otro en formato digital, contando con la colaboración del Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL) para tal fin.

Como resultado de las acciones llevadas a cabo, a junio del 2024 se ha logrado lo siguiente:

- 1,494 bienes inmuebles municipales han sido registrados de manera íntegra.
- Se actualizaron 48 inmuebles que son propiedad del Municipio, que anteriormente se encontraban indebidamente a nombre de particulares.
- 5 inmuebles se recuperaron para su uso por parte de dependencias municipales.
- Menor tiempo de respuesta de la Dirección de Patrimonio ante las solicitudes de información y requerimientos de dependencias municipales y ciudadanos, en comparación al de 2021.

El programa ha contribuido a que la administración del patrimonio municipal no únicamente cumpla con la normatividad correspondiente, sino que además sirve para ejemplificar los buenos resultados que se pueden alcanzar con el trabajo coordinado de los funcionarios y la colaboración entre las dependencias municipales, otorgando confianza a la Ciudadanía.



III. Marco normativo de las acciones del Programa

El origen de las acciones llevadas a cabo en el programa Control de bienes inmuebles municipales y el sustento jurídico de las mismas, se derivan de las siguientes normas:

Ámbito Federal:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Contabilidad Gubernamental.
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Código Civil Federal.

Ámbito Estatal:

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.
- Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Nuevo León.
- Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.
- Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León.
- Ley de Archivos para el Estado de Nuevo León.

Ámbito Municipal:

- Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

IV. Vinculación del Programa a documentos rectores de planeación

El objetivo, alcance y enfoque del programa se alinea con los siguientes documentos rectores de planeación, de los cuales se extraen de forma textual la numeración y contenido originales de los Objetivos, Ejes, Estrategias, Aspiraciones, Líneas estratégicas, Metas y Líneas de acción.

Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

La Agenda 2030 es un plan de acción mundial impulsada por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), a favor de las personas, el planeta y la prosperidad, que guiará las decisiones que adopten los gobiernos y sociedad, y cuyos propósitos son fortalecer la paz universal dentro de un concepto más amplio de la libertad; erradicar la pobreza en todas sus formas y dimensiones; asegurar el progreso social y económico sostenible en todo el mundo, lo cual es indispensable para el desarrollo sostenible; además de garantizar los derechos humanos de todas las personas y alcanzar la equidad de género.

Está integrada por 17 objetivos desagregados en 169 metas y referidos a 5 esferas de acción: las personas, el planeta, la prosperidad, la paz y las alianzas, mismas que son medidas a través de 230 indicadores globales.

Este programa se relaciona con el objetivo 11 “Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”, y para lograrlo la meta 11.4 establece: “Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo”.

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es el documento en el que el Gobierno de México, a través de consultas públicas, define los objetivos y las estrategias que serán prioritarias durante el sexenio. Tiene tres ejes generales, que agrupan los problemas públicos prioritarios:

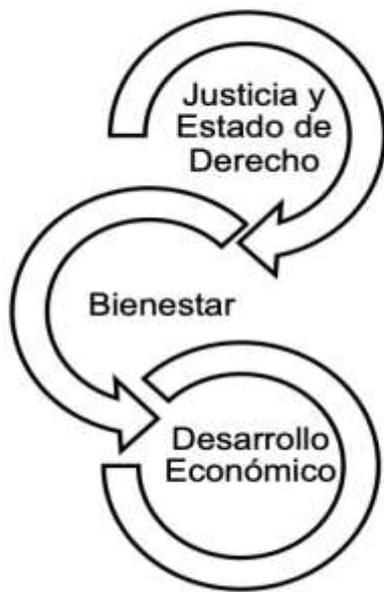


Diagrama 3: Ejes Generales del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

1. Justicia y Estado de Derecho: promueve la construcción de paz, el acercamiento del gobierno a la gente y el fortalecimiento de las instituciones del Estado Mexicano.
2. Bienestar: asegura que toda la población tenga acceso a una vida digna, promoviendo el pleno ejercicio de los derechos sociales. Al mismo tiempo se enfoca en garantizar protección social para personas que viven en situaciones de vulnerabilidad.
3. Desarrollo Económico: garantiza el uso eficiente y responsable de recursos y la generación de los bienes, servicios y capacidades humanas para crear una economía fuerte y próspera.

Además, presenta tres ejes transversales que atienden problemas comunes a los ejes generales: igualdad de género, no discriminación e inclusión, combate a la corrupción y mejora de la gestión pública, y territorio y desarrollo sostenible.

El programa Control de bienes inmuebles municipales se relaciona con este documento en el Eje general 3. Desarrollo Económico. De igual forma, se relaciona con el eje transversal 2 en apoyar a que la gestión del

Municipio cumpla con eficacia y eficiencia: combate a la corrupción y mejora de la gestión pública. Busca además que las políticas públicas estén encaminadas a garantizar la eficiencia de la Administración Pública de San Pedro Garza García.

Plan Estratégico para el Estado de Nuevo León 2040.

Este Plan es la guía para que el Gobierno y la ciudadanía orienten acciones y proyectos para garantizar el bienestar, prosperidad y sostenibilidad para todas las personas. La visión que establece a 2040 es:

“Nuevo León es un gran lugar para vivir, donde el desarrollo está centrado en el bienestar de las personas, no deja a nadie atrás y se garantiza el futuro de las siguientes generaciones”

En 2040 Nuevo León se distingue por ser: incluyente, innovador, próspero, seguro, sostenible.

El documento contiene nueve líneas estratégicas: educación, salud, desarrollo social, cultura, desarrollo sustentable, desarrollo económico, seguridad y justicia, finanzas públicas y gobierno eficaz y transparencia.

Cada una de las nueve líneas contiene aspiraciones y objetivos. El programa tiene vinculación con este documento en el siguiente Eje temático:

Gobierno Eficaz y Transparente:

Nuevo León tendrá un gobierno abierto que asegure la calidad de vida de las personas a través de una Administración Pública Estatal eficaz, innovadora e incluyente, transparente y con plena rendición de cuentas.

1. Promover una gestión pública eficaz, eficiente, innovadora e incluyente.
 - 1.1. Establecer una Administración Pública responsable, incluyente, capaz y que atienda oportuna y adecuadamente a las personas.
 - 1.2. Impulsar la transformación digital del Estado como herramienta habilitadora de una gestión pública eficaz y eficiente.

Este programa promueve la eficiencia y la eficacia en los tiempos en que la Dirección de Patrimonio Municipal responde a los diferentes requerimientos de información relacionados con los bienes inmuebles municipales, y además moderniza el manejo de la información al utilizar tecnología para concentrar la información detallada de los bienes inmuebles.

Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Nuevo León 2022-2027.

El Plan Estatal de Desarrollo establece la visión, los mecanismos, las políticas y los programas que se están implementando para hacer realidad el “nuevo Nuevo León”.

El Plan Estatal de Desarrollo contiene 3 ejes estratégicos:

1. Igualdad para todas las personas: reconocer la dignidad humana de todas las personas, considerando que las condiciones de vida se mejoran a través de más y mejores opciones de desarrollo integral con sentido de igualdad, y se alcanza cuando todas las personas tienen las mismas posibilidades de ejercer sus derechos.
2. Generación de riqueza sostenible: donde se reconoce la necesidad de generar riqueza y garantizar las condiciones para trabajar con libertad, dignidad y responsabilidad para hacer posible el nuevo Nuevo León.
3. Buen Gobierno: cero tolerancia a la corrupción en el Estado, prevalencia del orden y la seguridad, donde no haya impunidad y, sobre todo, un Nuevo León que ejerza finanzas sanas y no comprometa a futuras generaciones. Promover un equilibrio entre el funcionamiento del gobierno y el bienestar de la sociedad, anteponiendo la dignidad humana por encima de cualquier cuestión.

El programa se vincula con el Plan en el punto 3.4 Gestión Pública Eficiente, del Eje Estratégico 3, que establece lo siguiente:

Objetivo General.

Impulsar la planeación y la administración eficiente mediante la incorporación de recursos tecnológicos, el fortalecimiento institucional y la mejora regulatoria.

El programa impulsa la administración eficiente mediante la modernización de los archivos de bienes inmuebles municipales, y el aprovechamiento de los recursos tecnológicos disponibles en el Municipio para optimizar el otorgamiento de la información y el nivel de detalle necesario en la misma.

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 del Municipio de San Pedro Garza García.

El Plan Municipal de Desarrollo es el documento en el que se plantean las metas y estrategias para hacer de San Pedro Garza García un municipio ejemplar. Como lo define la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, es el instrumento rector en el cual el Ayuntamiento logra concretar el sistema municipal de planeación, a fin de alcanzar el desarrollo integral municipal.

El Plan Municipal de Desarrollo contiene los siguientes 4 ejes:

- Eje I: Seguridad Ciudadana y Profesional.
- Eje II: Desarrollo Social e Inclusión.
- Eje III: Espacios Vibrantes, Movilidad y Medio Ambiente.
- Eje IV: Gobierno Amigable y Eficiente.

El programa Control de bienes inmuebles municipales se vincula con el Eje IV. Gobierno Amigable y Eficiente.

Objetivo:

Contribuir a mantener una administración pública con finanzas sanas mediante el manejo eficaz y eficiente de los recursos para el logro de los objetivos.”

Línea estratégica IV.4.3 “Salvaguardar los bienes del municipio”.

4.3.4. “Fortalecer la administración de los bienes muebles e inmuebles del municipio a través de altas, bajas, resguardos, inventarios y conciliaciones.”



V. Antecedentes

Antes de la publicación de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG) en diciembre de 2008, el registro patrimonial de los bienes inmuebles en las entidades de la administración pública en México era distinto en cada caso, lo que disminuía la confiabilidad de la información⁽³⁾:

1. Cada gobierno y entidad podía tener criterios distintos para integrar un inventario patrimonial, comprometiendo la precisión de los datos y su actualización.
2. Los registros eran incompletos y desorganizados, en pocos casos gestionados por plataformas tecnológicas integrales. Los medios para controlar la información eran principalmente a través de hojas de cálculo o aplicaciones que operaban de forma aislada, sin una integración natural con los sistemas operativos y de información financiera.
3. Cada ámbito de gobierno y en algunos casos, cada dependencia y entidad, tenía criterios diferentes para el registro y la definición de los valores de los bienes, lo que generaba información inconsistente, dificultando su integración y comparación a nivel municipal, estatal y federal.
4. La administración de los bienes no siempre era eficiente, propiciando su deterioro físico por un seguimiento inadecuado o poco frecuente del mantenimiento, o debido a la frecuencia con que se usaban, sin un control adecuado.
5. Poca transparencia y rendición de cuentas hacia el ciudadano, respecto de los bienes que conformaban el patrimonio público, resultando en opacidad en el manejo de los recursos. Los mecanismos eran pocos y limitados para las solicitudes de información y su recepción.

La LGCG buscó resolver estas situaciones mediante la armonización de los criterios contables y financieros, la estandarización de procesos de registro y valuación, y la implementación de mecanismos para mejorar la transparencia y rendición de cuentas en la gestión de los recursos públicos.

(3) Revisión y Aprobación de la Cuenta Pública Municipal Salvador Santana Loza INDETEC (1999).

Fuente:

https://www.indetec.gob.mx/delivery?srv=0&sl=3&path=/biblioteca/Especiales/284_Revisión_Aprobación_Cta_Pub_Mpal.pdf

Con relación a los bienes inmuebles, el artículo 27 de la LGCG señala la obligación para que los municipios realicen su inventario físico.

Al inicio de la Administración Municipal 2021-2024 de San Pedro Garza García, el inventario de los bienes inmuebles y la documentación de los mismos, bajo la responsabilidad de la Dirección de Patrimonio, contenía 1,395 inmuebles y presentaba las siguientes situaciones:

- Los registros se realizaban en una hoja de cálculo (Excel) en la que se incluían los datos del número de expediente catastral, calle, número, colonia, superficie y datos de propiedad en algunos casos.
- Los datos de la ubicación de los inmuebles no se tenían completos.
- Se carecía de una definición estándar de organización de la información y los expedientes.
- Los expedientes y documentos se encontraban en cajas, dentro del espacio físico de la Dirección de Patrimonio. No toda estaba digitalizada, lo que dificultaba la búsqueda de datos, generando demoras en el tiempo de respuesta a los requerimientos.
- El requerimiento de información de las dependencias municipales hacia la Dirección incluía la solicitud de datos que, en ocasiones, no se disponía de ellos en el inventario o en los registros existentes, situación que ocasionaba mayores tiempos de espera para recibir una respuesta, y, por otro lado, para la Dirección representaba destinar tiempo del personal en la búsqueda documental cada vez que se requiriera.

En ese momento, el Municipio operaba y gestionaba sus actividades y registros en el llamado Sistema de Información del Municipio (SIMUN, actualmente sustituido por el Sistema Integral de Información), un sistema tecnológico que integraba diversas funciones propias de la SFT (gestión presupuestal, adquisiciones, pagos, entre otras), pero ninguna para el registro y control de los bienes inmuebles.

En cuanto a los requerimientos de información de las dependencias municipales, los más frecuentes se presentaban por las Secretarías de Infraestructura y Obras Públicas, de Innovación y Participación Ciudadana y de Desarrollo Social y Humano, las cuales incluían entre otras, solicitudes de permisos de construcción, antecedentes de propiedad y vialidades. Por otro lado, los ciudadanos solicitaban trámites de constancias de no afectación de áreas municipales.

Adicionalmente, la cantidad y la calidad de la información contenida en cada expediente era cuestionable, debido al grado de especificidad técnica de la normatividad aplicable, la estructura cambiante de las escrituras públicas a lo largo del tiempo y la documentación disponible de soporte.

VI. Seguimiento y resultados

El programa Control de bienes inmuebles municipales surge de la necesidad de contar con un sistema de información confiable y seguro, que permitiera tener un tiempo de respuesta eficiente a ciertos requerimientos de información por parte de los ciudadanos y las dependencias municipales, en particular de las Secretarías de Infraestructura y Obras Públicas, de Innovación y Participación Ciudadana y de Desarrollo Social y Humano.

Con la necesidad de mejorar el control de los bienes inmuebles, así como, la oportunidad de la respuesta a los requerimientos de información, la Dirección de Patrimonio determinó que la solución era operar con un sistema integrado de registro y control electrónico sobre los bienes inmuebles municipales.

Las acciones realizadas para lograr el control de los bienes inmuebles municipales fueron:

Implementación de eCarto

En los meses finales del 2021, tras el análisis de la situación existente, la Dirección de Patrimonio trabajó en definir las necesidades de información, documentos, tecnología y procesos para que pudiera contarse con un registro completo y confiable del inventario de bienes inmuebles, escenario al que se deseaba llegar en las mejores condiciones, aprovechando los recursos de los que el Municipio disponía.

En 2022, se comenzó a analizar en colaboración con SDU, la posibilidad de aprovechar la funcionalidad y datos contenidos en la plataforma Visor Urbano San Pedro, que operaba desde el 2019, y que contiene datos en materia urbana y catastral del territorio municipal a nivel de cada predio, así como distintas capas de información que permiten conocer en detalle, los lineamientos urbanísticos, medidas, imágenes, planos e información adicional que sirve para los propósitos de la dependencia. Esta plataforma, ya consolidada en su uso en el Municipio, presentaba beneficios que la Dirección de Patrimonio buscaba para lograr una gestión eficiente de los inmuebles.

Adicionalmente, se buscaron aplicaciones tecnológicas que, en conjunto con el Visor Urbano San Pedro, permitieran integrar los datos geográficos más relevantes de los bienes inmuebles municipales, además de ofrecer su ubicación exacta, aprovechando las ventajas de la fotografía aérea y la georreferencia en cada caso. En ese momento, se identificó que en la misma SFT una herramienta tecnológica se estaba

desarrollando en colaboración con la Dirección de Ingresos, para crear una capa catastral que apoyaría el cobro del predial.

De esta manera, se conoció la funcionalidad y atribuciones de la plataforma geográfica web eCarto, siendo la más alineada a los requerimientos. Para iniciar el proceso de implementación, se habilitó una capa de prueba en la que se cargó un layout con una muestra de las áreas municipales, con el fin de practicar la metodología de trabajo usando la plataforma. Previamente se impartió una capacitación a los colaboradores de la Dirección de Patrimonio, sobre las características y uso de eCarto.

eCarto, es una plataforma geográfica web que permite crear y tener disponibles mapas interactivos a partir de información nueva o existente, además de la actualización cartográfica, panoramas terrestres visión 360, consolidación de base de datos, diagnóstico y reingeniería para levantamiento de capas de información, desarrollo de aplicaciones y acompañamiento en sitio.

La fase de práctica se extendió por tres meses, durante los cuales se llevaron a cabo reuniones quincenales entre los colaboradores de la Dirección de Patrimonio y de la SDU, en las que se definían las necesidades de datos y se proyectaban soluciones considerando la funcionalidad de la plataforma y los datos que ya contenía. Esto permitió alcanzar un entendimiento completo del alcance y forma de trabajar de la aplicación.

En este proceso, se llegó a la conclusión de crear en eCarto una capa exclusiva para el uso de la Dirección de Patrimonio, la cual ofrece vistas aéreas y a nivel de calle del municipio, lo que le permite visualizar los bienes inmuebles y complementar los datos del inventario.

En octubre de 2022, se habilitó la plataforma para uso de la Dirección de Patrimonio, que permite crear y facilitar mapas interactivos a partir de información nueva o existente, y funciona en vínculo con el Visor Urbano San Pedro, con la que se enlaza para obtener y compartir datos de los inmuebles dentro del territorio municipal, que sirven para la consulta y la operación de SFT y de SDU. Permite también el acceso a información geoespacial de manera ubicua desde una computadora, cambiando el paradigma de colaboración de un mapa en pared a uno que indexa la información en el espacio.

En la plataforma se puede trabajar con información diversa, de acuerdo con las necesidades y operación de cada una de las dependencias municipales. En el caso de la SFT y para contribuir al programa Control de bienes inmuebles municipales, se utilizó para visualizar áreas municipales y los bienes ubicados en ellas.

Entre otras características de la plataforma, permite obtener la ubicación georreferenciada de los bienes inmuebles y con ello, mejorar las opciones de identificación y gestión.

Las siguientes imágenes ejemplifican el proceso de visualización en eCarto:

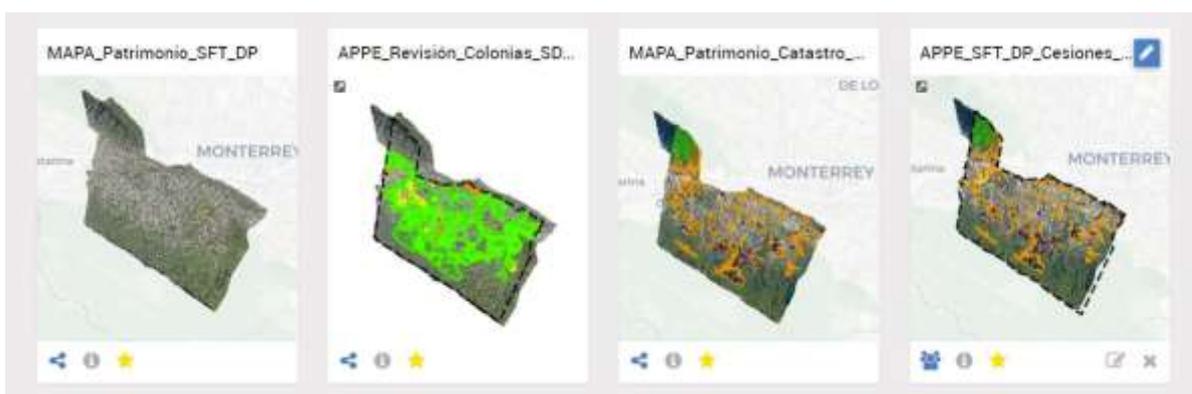


Imagen 1: Ejemplo de las diferentes capas que se pueden visualizar en eCarto para obtener información. Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.



Imagen 2: Ejemplo de áreas municipales que existen en San Pedro Garza García y se pueden visualizar en eCarto. Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

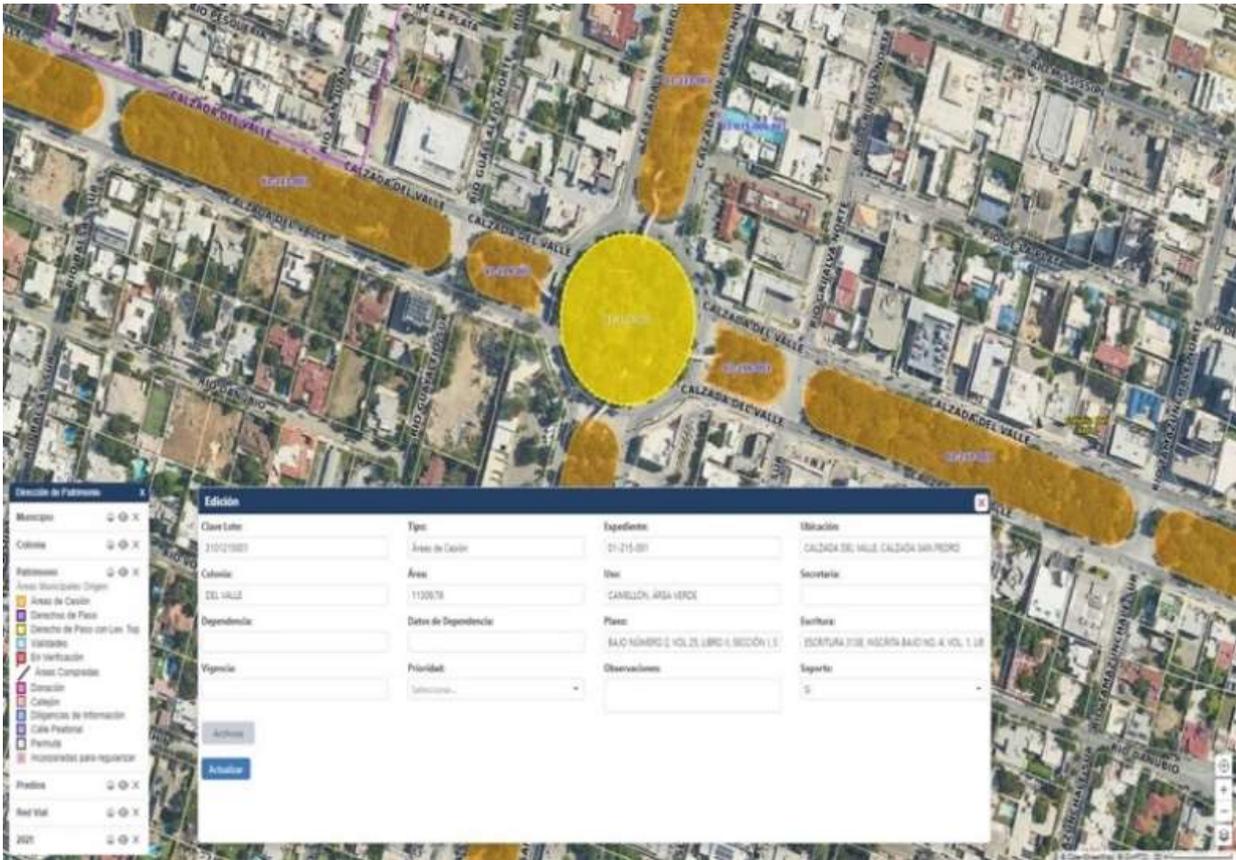


Imagen 3: Ejemplo de cuadro de diálogo en donde se captura la información obtenida de eCarto
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

Para la implementación del registro de bienes inmuebles se requirió el uso de software externo (como editores de cartografía) para poder cargar la información en el sistema eCarto. Con el apoyo de los sistemas de los que se dispone, se puede además obtener la siguiente información de cada bien:

- Expediente catastral
- Número de control patrimonial
- Tipo de bien
- Uso del inmueble
- Ubicación
- Colonia
- Área de terreno
- Dependencia municipal asignada
- Existencia de concesión y
- Soporte de propiedad

Estos datos se despliegan al localizar el inmueble en el mapa, como se muestra a continuación:

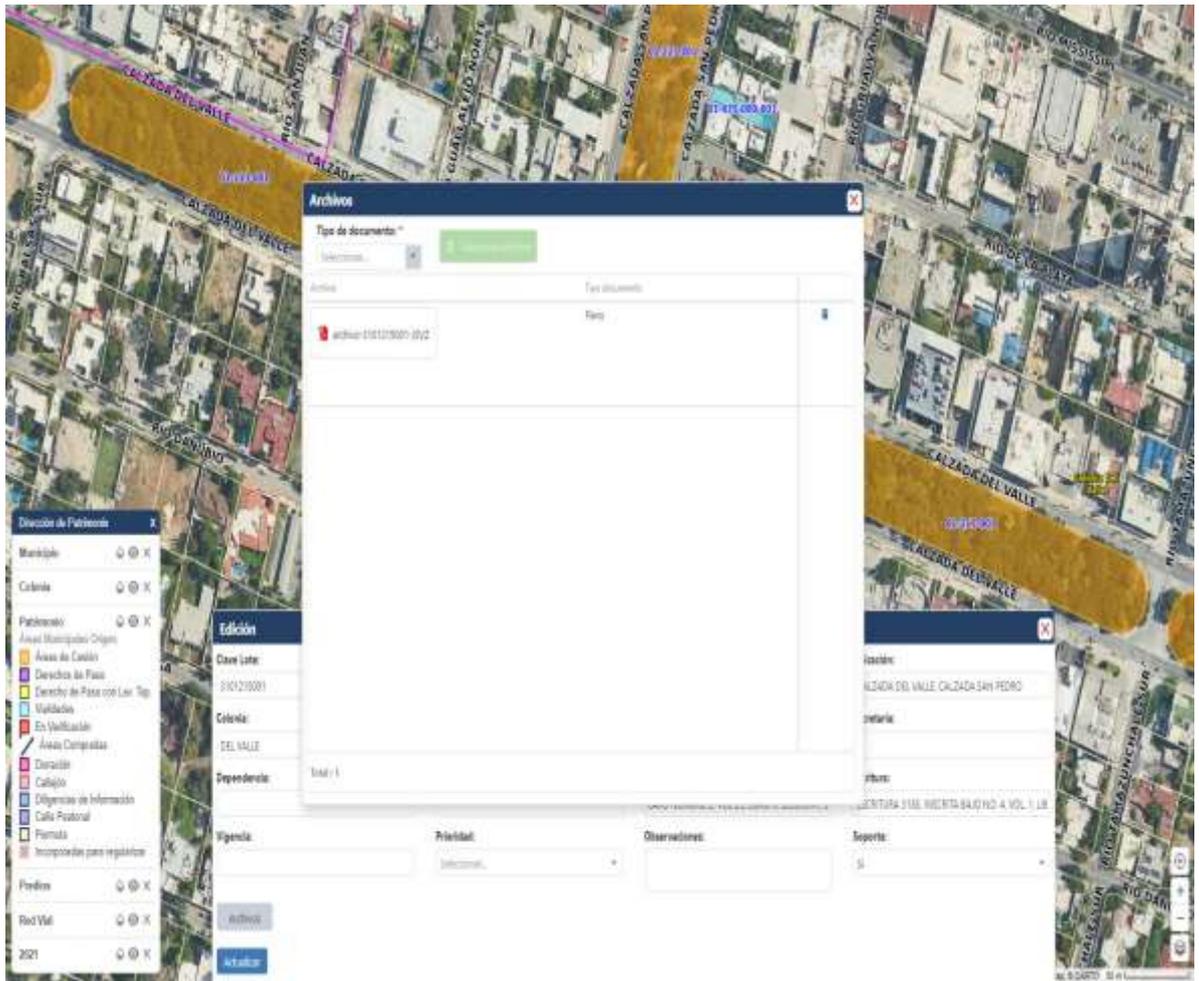


Imagen 4: Ejemplo de visualización de archivos de soporte de propiedad
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

La LGCG define un inventario como la relación o lista de bienes inmuebles, la cual debe mostrar su descripción, códigos de identificación y montos por grupos y clasificaciones específicas (artículo 4, fracción XX).

La actualización cartográfica aérea mediante la toma de fotografías con el uso de aviones, drones o satélites se realiza por el Municipio cada 2 años (las últimas en junio del 2021 y junio del 2023), y permite visualizar diferentes tipos de capas y funcionalidades adicionales, que se superponen al mapa base con el objetivo de tener un nivel superior de detalle.

La consulta de esta información puede realizarse por tres tipos: estándar, satélite y relieve, con el uso de computadoras (en versión de escritorio) y también en dispositivos móviles.

Estas acciones fueron el punto de partida en el que la Dirección de Patrimonio enfocó sus esfuerzos desde octubre de 2022, con la finalidad de contar con el registro integral de los bienes inmuebles municipales, mediante acciones concretas que desarrollaría en los siguientes meses.

Base de datos

La información que se encontraba en la Dirección de Patrimonio respaldada con los expedientes físicos, así como la base de datos del Instituto Regional y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), permitieron determinar aquella que se encontraba pendiente por integrar y que era requerida para lograr una base de datos completa y confiable.

Por lo anterior, se le solicitó al IRCNL la información resguardada en sus archivos, con la finalidad de integrar la totalidad de los datos y documentos necesarios para comprobar la propiedad de los inmuebles municipales.

El registro de la información de soporte de la propiedad de los inmuebles se realizó durante los años de 2022 y 2023, y consistió en capturar los datos desde los documentos físicos, así como las escrituras y/o los planos correspondientes, asignándoles un número de control patrimonial en eCarto.

Para complementar con mayor certeza la información de algunos de los bienes inmuebles, el personal de la Dirección de Patrimonio llevó a cabo actividades de campo para inventariar y registrar aquellos bienes inmuebles que no se podían visualizar con claridad en la plataforma tecnológica.

La Dirección de Patrimonio creó una base de datos que se fue desarrollando y perfeccionando, a medida que se ingresaba la información en eCarto, para ello estableció la siguiente clasificación de los bienes inmuebles municipales, tomando como base los existentes en el municipio:



Diagrama 4: Clasificación de los bienes inmuebles municipales
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

La base de datos actual que la Dirección de Patrimonio administra incluye los siguientes datos y referencias:

- Número de control patrimonial;
- Número de cuenta predial;
- Expediente catastral;
- Valor catastral;
- Origen del predio (compra, sesión, donación);
- Ubicación y colonia del predio;
- Superficie del predio;
- Uso del predio (parques, oficinas, derechos de paso, vialidades);
- Dato de mapeo;
- Datos de registro (plano y/o escritura).

Registro de bienes inmuebles municipales

A junio del 2024, la Dirección de Patrimonio cuenta con el registro de 1,494 inmuebles municipales, localizados geo-referencialmente en la herramienta eCarto, y con sus datos principales en el sistema. Los datos de su valuación corresponden a sus valores catastrales.

Con el trabajo desarrollado, se ha podido identificar que la superficie de todos los bienes inmuebles de propiedad municipal representa un 6% del total del territorio de San Pedro Garza García.

El número de bienes inmuebles que conforman el inventario por cada una de las cinco categorías se muestra en la siguiente gráfica, junto con el porcentaje que representan del total:

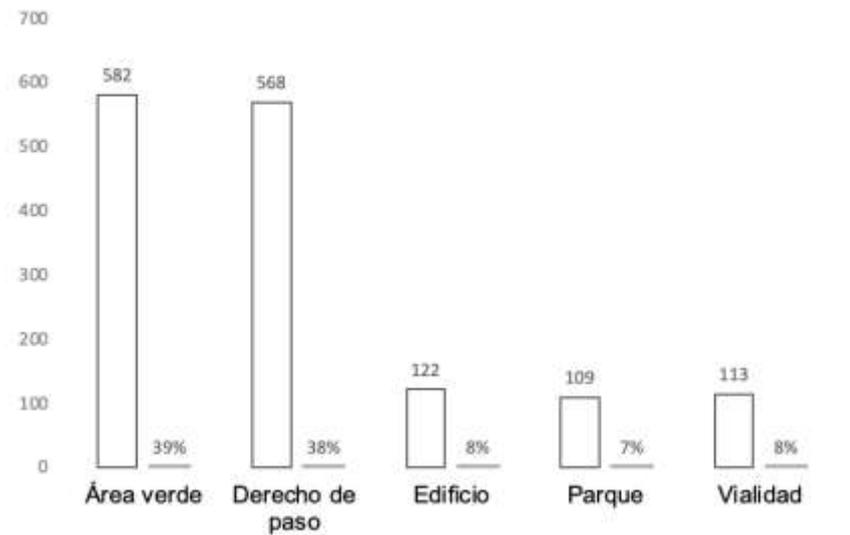


Diagrama 5: Gráfica de número y porcentaje de bienes inmuebles municipales de San Pedro Garza García.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

Las áreas verdes y los derechos de paso son los mayores en número de inmuebles y representan en conjunto el 77% del total.

En la actualidad el inventario de bienes inmuebles de acuerdo con lo establecido en la LGCG, se integra contablemente en una partida que registra el aumento y disminución de estos activos, ya sea por adquisiciones o por la finalización de obras públicas. El inventario general es gestionado por la Dirección de Patrimonio y se encuentra disponible en el Portal de Transparencia del Municipio.

Patrimonio cultural

El patrimonio cultural está conformado por los recursos materiales, naturales e inmateriales que se heredan del pasado, se crean en el presente y se transmiten a las generaciones futuras para su beneficio. En México, de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, el patrimonio cultural material, se clasifica en:

1. Monumentos arqueológicos: bienes anteriores al establecimiento de la cultura hispánica, así como los vestigios de restos fósiles con valor paleontológico.
2. Monumentos artísticos: bienes muebles e inmuebles con valor estético relevante.
3. Monumentos históricos: bienes muebles e inmuebles producto del establecimiento de la cultura hispánica en el país, construidos del siglo XVI al XIX; templos y sus anexos, los que estuvieron destinados al servicio y ornato público, y los que fueron usados por las autoridades civiles y militares, así como arquitectura civil relevante.

Estos bienes son inalienables, que no se pueden enajenar, e imprescriptibles, que no deja de tener vigencia con el paso del tiempo; por lo tanto y para atender a su identificación, la LGCG establece que debe elaborarse un registro de los mismos a manera de inventario, de tal manera que se cuente con un antecedente que recuerde y valore la historia de San Pedro Garza García. Enseguida se muestran algunos de estos inmuebles:



Imagen 5. Museo El Centenario.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.



Imagen 6: Caja de Agua.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.



Imagen 7: Capilla Mónica Rodríguez
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.



Imagen 8: Casa de la Memoria Sampetrina.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.



Imagen 9: Antigua Cárcel - Presidencia.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.



Imagen 10: Biblioteca Josefina Mata.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

En la página web del municipio se puede consultar un catálogo electrónico de los bienes que incluye una breve descripción de su historia, su ubicación, características y fotografías ⁽⁴⁾.

La información técnica de los inmuebles patrimoniales registrados ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), ubicados en el Casco Urbano del municipio, se presenta en el siguiente cuadro:

Nombre original	Nombre actual	Uso original	Uso actual	Ubicación	Monumento histórico con No. de Folio Real (INAH):	Fecha de registro
Casa Habitación	Museo El Centenario	Casa Habitación	Rehabilitado en 1982 para albergar el Museo de Historia de San Pedro	Calle Libertad 116	2HMO000 9040	07 de junio de 2023
Caja de Agua	Antigua Caja de Agua	Estructura de ingeniería hidráulica	Vestigio, objeto de conservación de patrimonio histórico	Plaza Nemesio García Naranjo, Calle Independencia y Corregidora	2HMO000 9050	05 de julio de 2023
Capilla de Doña Mónica Rodríguez	Capilla Histórica del Casco	Capilla/ ermita y casa habitación	Espacio cultural	Callejón de Capellanía 600	2HMO000 9051	10 de julio de 2023
Casa de Agustín Siller	Biblioteca Josefina Mata Siller	Casa Habitación	Biblioteca Municipal	Libertad 148	2HMO000 9052	10 de julio de 2023
Casa Miguel F. Martínez	Casa de la Memoria Sampetrina	Casa Habitación	Archivo municipal desde el año 2022	Independencia 207	2HMO000 9092	15 de agosto de 2023
Cárcel Municipal	Sala de Cabildo	Cárcel	Oficinas de la Presidencia Municipal y del Ayuntamiento	Calle Libertad 110b	2HMO000 9093	15 de agosto de 2023

Tabla 1. Información técnica de los inmuebles patrimoniales registrados en el INAH
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

(4) https://aplicativos.sanpedro.gob.mx/PatrimonioCultural/Edificios_2.asp

Parques emblemáticos

En la categoría de Parques, se incluyen los cinco que se consideran emblemáticos del municipio, en los que se realizan diversas actividades coordinadas por las distintas dependencias municipales; éstos son:

Parque	Ubicación
Mississippi	Río Mississippi 270, Del Valle, C.P. 66220
Rufino Tamayo	Av. Rufino Tamayo 100, Zona Valle Oriente, C.P. 66278
El Capitán	De Via Sabotino a Morones Prieto entre Monte Palatino, Vía Valeria, Vía Corso y Avenida Fuentes del Valle, Fuentes de Valle, C.P. 66220
Clouthier	De Avenida Corregidora a Calle Cromo entre Avenida Manuel Clouthier, Avenida las Torres y Avenida Enrique García Leal, C.P. 66179
Las Calzadas	Calzada del Valle y Calzada San Pedro de Calzada del Valle a Vasconcelos, Del Valle, C.P. 66220
Bosques del Valle	Av. Alfonso Reyes 406, 4to Sector, C.P. 66250

Tabla 2. Ubicación de los parques emblemáticos incorporados a San Pedro Parques.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

Estos parques están referidos en el Libro Blanco “San Pedro Parques” y en la Memoria Documental “Activaciones en espacios públicos al aire libre”, elaborados en el mismo ejercicio de transparencia que la presente Memoria, ya que constituyen espacios de convivencia y sirven de escenario para diversas actividades que desarrollan las dependencias municipales, en beneficio de los ciudadanos sampetrinos.

Número de control inmobiliario e indicadores

Para mayor identificación de los inmuebles municipales, cada uno cuenta con un número de control inmobiliario, como se puede observar en los siguientes ejemplos:

Consecutivo	Número de control inmobiliario (indica región, manzana y lote)	Uso (consolidado)
1	01-042-000-001	Área verde
2	01-042-000-002	Vialidad
3	01-070-001	Parque
4	01-182-001	Edificio
5	01-196-000-001	Derecho de paso

Tabla 3. Ejemplo de número de control inmobiliario de los bienes inmuebles municipales.
Fuente: Secretaría de Finanzas y Tesorería.

Dentro del programa, en la Dirección de Patrimonio se han utilizado dos indicadores que son actualizados mensualmente; éstos permiten consultar el número de bienes que tienen el debido soporte de propiedad, respecto al total de bienes inmuebles registrados.

Resultados operativos

Con el registro del inventario de los bienes inmuebles municipales, la Dirección de Patrimonio está en posibilidades de reducir los plazos de respuesta a las diferentes solicitudes de 30 a 7 días en promedio, para atender las solicitudes de información, tanto de dependencias como de Ciudadanos, respecto a:

- Emisión de datos necesarios para realizar juicios por invasiones.
- Emisión de reportes.

Además, derivado de las acciones del control de los bienes inmuebles, la Dirección de Patrimonio ha realizado las siguientes acciones y obtenido los siguientes resultados:

1. Actualización del Municipio como propietario en 48 expedientes ante el IRCNL, ya que se encontraban a nombre de particulares y de fraccionamientos. Con esta acción, se actualizó la base catastral, ya que, al no estar estos predios a nombre del Municipio, generaban impuesto predial, lo que no favorecía el porcentaje de eficiencia en el cobro, determinado con la base catastral.

Una vez que se realizó el cambio de propietario a nombre del Municipio, se obtuvieron cifras más precisas en el cobro del predial, del que están exentos. Con ello, el indicador de eficiencia en el cobro del impuesto refleja un porcentaje más confiable, lo cual es relevante porque es utilizado para diferentes mediciones a nivel estatal y federal.

2. Se han recuperado cinco predios municipales que eran utilizados por terceros y ahora son ocupados por dependencias municipales, lo que evita que el Municipio erogase recursos por arrendamiento y logre una gestión más eficiente de los recursos. Los predios recuperados se encuentran en: calle Libertad, quiosco Jardines del Valle; inmueble en Parque Bosques del Valle además del inmueble operado en el Cendi IV.

Las razones por las que el Municipio definió invertir tiempo de los colaboradores y usar los recursos disponibles para implementar el programa, son diversas y sus beneficios pueden traducirse en los siguientes:

- Eficiencia administrativa. Concentrar el registro de datos y los expedientes físicos reduce la pérdida de información, y su digitalización permite el acceso más sencillo y rápido para cualquier requerimiento de las dependencias gubernamentales, de los ciudadanos o de la propia SFT.
- Administración y gestión. Conocer con certidumbre el inventario de la propiedad inmobiliaria municipal, permite tomar decisiones sobre su utilización, mantenimiento y demás operaciones permitidas en la normatividad aplicable.
- Transparencia. Mantener la confianza ciudadana en el manejo y uso de los recursos públicos, transparentando e informando el registro detallado de los bienes inmuebles.
- Planeación y desarrollo. Identificar y administrar los inmuebles municipales permite planificar los servicios públicos, el desarrollo urbano o nueva infraestructura, así como predios para proyectos sociales específicos o de servicios para la ciudadanía.
- Seguridad jurídica. Proteger los bienes inmuebles municipales de actos ilegales o de controversias sobre su propiedad, mediante la integración de expedientes e historial debidamente documentado y completo.
- Normatividad. Gestionar de forma sencilla y oportuna las necesidades de actualización de los documentos de propiedad de los inmuebles, así como del uso de los mismos para asegurar que cumpla con las disposiciones normativas.

La organización y el compromiso de los colaboradores en la Dirección de Patrimonio de la SFT, quienes llevaron a efecto las actividades descritas en este documento, ha permitido que, en la actualidad, el Municipio posea un control confiable del patrimonio inmobiliario que le corresponde a todos los sampetrinos.

Índice de imágenes, diagramas y tablas

Índice de imágenes:

Número	Descripción
1	Ejemplo de las diferentes capas que se pueden visualizar en eCarto para obtener información.
2	Ejemplo de áreas municipales que existen en San Pedro Garza García y se pueden visualizar en eCarto
3	Ejemplo de cuadro de diálogo en donde se captura la información obtenida de eCarto
4	Ejemplo de visualización de archivos de soporte de propiedad
5	Museo El Centenario.
6	Caja de Agua.
7	Capilla Mónica Rodríguez.
8	Casa de la Memoria.
9	Antigua Cárcel - Presidencia.
10	Biblioteca Josefina Mata.

Índice de diagramas:

Número	Descripción
1	Estructura Orgánica de la Dirección de Patrimonio Municipal.
2	Línea de tiempo del Programa "Control de bienes inmuebles municipales".
3	Ejes Generales del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.
4	Clasificación de los bienes inmuebles municipales.
5	Gráfica de número y porcentaje de bienes inmuebles municipales de San Pedro Garza García.

Índice de tablas:

Número	Descripción
1	Información técnica de los inmuebles patrimoniales registrados en el INAH.
2	Ubicación de los parques emblemáticos del Municipio de San Pedro Garza García.
3	Ejemplo de número de control inmobiliario de los bienes inmuebles municipales.



San Pedro Garza García



sanpedro.gob.mx