

PROGRAMA MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE CUAUTLANCINGO, REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LOS CIUDADANOS DE CUAUTLANCINGO

“PROPIEDAD SEGURA”

DIAGNOSTICO: En el municipio de Cuautlancingo se ha detectado una problemática recurrente relacionada con la tenencia de bienes inmuebles. Existen numerosos predios cuya posesión actual no está respaldada por una escritura pública a nombre del poseedor, lo cual impide acreditar legalmente la propiedad. Esta situación obedece, en la mayoría de los casos, a que los terrenos han sido transmitidos de manera informal de generación en generación, sin que se haya formalizado la propiedad mediante un instrumento notarial.

Este fenómeno afecta principalmente a ciudadanos del municipio que, debido a limitaciones económicas, no han podido cubrir los costos asociados al proceso de escrituración. Como consecuencia, los poseedores carecen de seguridad jurídica sobre sus bienes, lo que limita sus derechos de propiedad y dificulta el acceso a trámites o servicios que requieren dicha acreditación.

Adicionalmente, esta falta de regularización impacta negativamente en la actualización del padrón catastral y en la recaudación del impuesto predial, lo que representa una pérdida de ingresos para el municipio. Por ello, resulta fundamental implementar estrategias que promuevan la regularización de la propiedad, brindando certeza jurídica a los ciudadanos y fortaleciendo al mismo tiempo las finanzas públicas municipales.

OBJETIVO: Regularizar los bienes inmuebles de ciudadanos de escasos recursos que pertenezcan al municipio de Cuautlancingo, siempre que dichos inmuebles se encuentren ubicados dentro del territorio municipal. La finalidad es que los propietarios puedan obtener su instrumento notarial correspondiente, permitiéndoles acceder a la debida escrituración de su predio.

Este proceso aplicará exclusivamente a predios cuyo valor catastral no exceda la cantidad de **quinientos ochenta y siete mil novecientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional (\$587,980.00 M.N.).**

La escrituración adecuada de un bien inmueble otorga seguridad jurídica al patrimonio de los ciudadanos, garantizando el reconocimiento legal de la propiedad y contribuyendo al ordenamiento territorial del municipio.

PLAN DE ACCIONES: El presente plan de acciones tiene por objeto la regularización de diversos actos jurídicos relacionados con bienes inmuebles, en conformidad con la normativa aplicable y los procedimientos administrativos y registrales vigentes. La regularización abarcará los siguientes actos:

Donaciones: Se incluyen las donaciones puras, onerosas, condicionales o remunerativas, conforme a lo dispuesto por la legislación civil.

Aplicación de bienes: Regularización de actos mediante los cuales se destinan bienes inmuebles a fines específicos, conforme a lo pactado entre las partes.

Otorgamiento de escrituras públicas: Aplicable siempre que exista una sentencia judicial firme y ejecutoriada que respalde el acto jurídico correspondiente.

Compraventas: Regularización de transmisiones de dominio mediante contratos de compraventa, conforme a lo establecido en el Código Civil y las leyes registrales.

División de copropiedad: Formalización de la partición de inmuebles en régimen de copropiedad, respetando los derechos de cada copropietario y las disposiciones legales pertinentes.

Régimen de condominio: Evaluación previa de las características y circunstancias del predio para determinar la viabilidad de su incorporación al régimen de propiedad en condominio, y posterior formalización conforme a la legislación aplicable.

Rectificación de medidas, colindancias y superficies: Regularización de datos técnicos y registrales a fin de adecuar los inmuebles a su realidad física y jurídica.

Constitución de servidumbres de paso: Formalización de servidumbres necesarias para garantizar el acceso y tránsito sobre predios ajenos, conforme a lo dispuesto por la normativa civil y registral.

Cada una de estas acciones será desarrollada en coordinación con las partes interesadas y las autoridades competentes, asegurando el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y registrales correspondientes.

ÁREAS PARTICIPANTES:

- Sindicatura
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
- Dirección de Catastro
- Dirección de Ingresos
- Consejería Jurídica
- Notarías participantes al programa municipal de regularización de predios de los ciudadanos de Cuautlancingo

DESARROLLO DE ACCIONES:

Sindicatura.- Será el primer filtro para recibir la documentación correspondiente, posteriormente dirigirla a la Dirección de Catastro para la debida valuación del inmueble y no se rebase el valor del programa, después lo canaliza a alguna de las notarías que participen en el programa municipal para su proyecto quien indicará a sindicatura la documentación faltante derivado del acto jurídico materia de la escrituración para posterior dirigirlo a la secretaria de Desarrollo Urbano para los trámites correspondientes y una vez realizados, se coordina con la notaria para la protocolización correspondiente.

Dirección de Catastro: Es la instancia encargada de coordinar y supervisar el proceso técnico-administrativo de regularización de predios. Como parte de sus atribuciones, lidera la valuación del bien inmueble, realizando una inspección ocular para recabar datos físicos del predio, un análisis jurídico de la documentación presentada por el ciudadano, el sembrado en cartografía para georreferenciar correctamente el inmueble dentro del plano municipal, y finalmente el proceso de valuación, donde se determina el valor catastral conforme a los lineamientos vigentes. Adicionalmente, la Dirección de Catastro es la responsable de llevar a cabo las gestiones ante la Jefatura de ISABI para la entrega de los documentos requeridos por la notaría y emitir los formatos F001 y F002, debidamente requisitados para la continuidad del proceso de escrituración.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente: Es la encargada de emitir y validar documentos como el alineamiento y número oficial, así como las licencias de construcción, demolición, fusión, segregación y lotificación de predios. De igual forma, tiene a su cargo la autorización de trámites vinculados a la terminación de

obra, el reconocimiento de preexistencias de construcción y la determinación del uso de suelo conforme a los planes de desarrollo urbano vigentes.

Dirección de Ingresos: Es la encargada de dar seguimiento al presupuesto relativo a la condonación de derechos e impuestos relativo al programa municipal de regularización de predios, con el objetivo de llevar la contabilidad de las erogaciones correspondientes.

Consejería Jurídica: Es la encargada de realizar el respectivo convenio de colaboración con las notarías participantes en el programa de escrituración en el municipio de Cuautlancingo, así como realizar el análisis junto con Sindicatura de la documentación presentada por el ciudadano, para la valuación de ingreso al programa

Notarías coadyuvantes con el programa: Son las Notarías que se afilian al programa, acordando y respetando el pago de los honorarios correspondientes por la cantidad de **SIETE MIL PESOS 00/100 M.N. (\$7,000.00 M.N.)**, realizando la protocolización, así como la integración del mismo ante el Registro Público de la Propiedad cuyos pagos de derechos ante el Registro por ser derechos estatales, estos no pueden ser condonados por el municipio.

Condonación por parte del municipio del pago de impuestos, derechos y productos municipales:

Condonación por parte del municipio del pago de impuestos, derechos y productos municipales:	
a) ISABI	tasa 0 por valor del inmueble
b) Avalúo catastral	\$860.00
c) Por inspección ocular, para verificación de datos catastrales a solicitud del contribuyente o en rebeldía del mismo o cuando sea necesario	\$765.50

fuera de cabecera municipal.	
d) Formato V.P.F 001 o V.P.F 002	\$356.00
e) Declaración de erección por fusión de predios o rectificación de medidas	\$370.00
f) Asignación de cuenta predial	\$129.50
g) Elaboración y expedición de clave catastral	\$1,163.50
h) Asignación de número oficial	\$92.50
i) Uso de suelo (160m2)	\$11.50
j) Constancia de no adeudo	\$1,760.00
k) Autorización de segregación (160m2)	\$856.00
NOTA: LOS PAGOS DE DERECHOS ESTATALES Y FEDERALES COMO POR EJEMPLO AVISOS PREVENTIVOS, CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVAMEN, INSCRIPCIÓN DE ESCRITURACIÓN, REPOSICIONES DE PARTIDA, ETCÉTERA, DEBERÁN SER PAGADOS POR EL CONTRIBUYENTE, DERIVADO DE QUE NO SON DERECHOS MUNICIPALES. ASÍ MISMO, LOS PAGOS QUE NO SE ENCUENTREN PLASMADOS EN ESTE PROGRAMA, SERÁN PAGADOS POR EL BENEFICIARIO DEL PROGRAMA (P/E: ELABORACIÓN DE EXPEDICIÓN DE PLANO TOPOGRÁFICO \$977.00, ELABORACIÓN Y EXPEDICIÓN DE CÉDULA CATASTRAL CON INSPECCIÓN OCULAR \$1,059.50).	

¿A qué parte de la población beneficia el programa?

El programa está dirigido a personas en situación vulnerable dentro del municipio, que no cuentan con los recursos necesarios para cubrir el costo del trámite de escrituración de su propiedad. Es importante señalar que, en caso de que exista una variación en los costos o si el bien inmueble excede el valor establecido por el programa, el solicitante no podrá participar.

El trámite debe realizarse de manera personal y únicamente se permite un predio por dueño o adquiriente. No se aceptarán gestores para realizar el trámite, con excepción de personas adultas mayores, quienes podrán autorizar a un familiar directo mediante una carta poder debidamente requisitada.

Cabe destacar que este trámite es totalmente **gratuito**, y la **autoridad facultada para recibir la documentación para iniciar los trámites de escrituración estará a cargo Sindicatura del municipio, la cual será el filtro para ingresar la documentación de los ciudadanos que se interesen en participar en el programa, previo estudio y análisis legal de la documentación presentada.**

Documentación requerida:

- Documento donde acredite la adquisición del inmueble (Instrumento Notaría, título de propiedad)
- Pago predial y pago del agua
- Acta de nacimiento del dueño del inmueble y del adquiriente
- Identificación oficial de las partes
- Curp de las partes
- Registro Federal de Causantes de las partes
- Acta de matrimonio de las partes
- Comprobante de domicilio actualizado de las partes (no mayor a tres meses)
- Avalúo catastral del predio del año fiscal corriente, con vigencia de 180 días naturales.
- Plano topográfico requisitado
- Certificado de libertad de gravamen expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado y/o Constancia de no propiedad emitida en el R.P.P.

VIGENCIA: La vigencia del programa empieza a partir de los cinco días siguientes de su aprobación y fenecerá el treinta de noviembre del 2026.

NOTARÍAS PARTICIPANTES:

Las notarías que se afilian al programa municipal son:

- NOTARÍA 11 de Cuautlancingo
- Notarías que consideren adherirse al programa

Variación de Costos: Si en el mismo instrumento se realizaron los siguientes actos aumentan los costos de acuerdo con lo que se solicite, (todos estos impuestos pagados mediante referencia al Estado), como lo son:

- * Declaración de construcción,
- * Segregación,
- * Nomenclatura,
- * Rectificación de medidas,
- * Servidumbre de paso,
- * Consolidación de bienes,
- * Fusión de predios,
- * División de copropiedad.

FUNDAMENTO LEGAL: Artículo 3, 141 fracción I de la Ley Orgánica Municipal, 43 del Código Fiscal Municipal del Estado Libre y Soberano de Puebla y Acta de Sesión de Cabildo de autorización de condonación.