



CUAUTLANCINGO 2024 - 2027

**GOBIERNO
MUNICIPAL**

Tradición y futuro

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 sesenta y cinco mil trescientos sesenta y cinco pesos 50/100 moneda nacional (\$565,365.50 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.

Palacio Municipal

2 de Abril San Juan Cuautlancingo, Centro, Barrio del Calvario
C.P. 72700, San Juan Cuautlancingo, Puebla

01 222 285 13 62

www.cuautlancingo.gob.mx





CUAUTLANCINGO 2024 - 2027

**GOBIERNO
MUNICIPAL**

Tradición y futuro

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.

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
- Dirección de Catastro
- Dirección de Ingresos
- Consejería Jurídica
- Notarias participantes al programa municipal de regularización de predios de los ciudadanos de Cuautlancingo

Palacio Municipal

2 de Abril San Juan Cuautlancingo, Centro, Barrio del Calvario
C.P. 72700, San Juan Cuautlancingo, Puebla

01 222 285 13 62

www.cuautlancingo.gob.mx





CUAUTLANCINGO 2024 - 2027

**GOBIERNO
MUNICIPAL**

Tradición y futuro

NOTARIAS COADYUVANTES CON EL PROGRAMA: Son las Notarias 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 Publico 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:

a) ISABI	tasa 0 por valor del inmueble	
b) Avalúo catastral		\$825.00
c) Por inspección ocular, para verificación de datos catastrales a solicitud del contribuyente o en rebeldía del mismo o cuando sea necesario fuera de cabecera municipal.		\$735.50
d) Formato V.P.F 001 o V.P.F 002		\$342.00
e) Declaración de erección por fusión de predios o rectificación de medidas		\$356.00
f) Asignación de cuenta predial		\$124.50
g) Elaboración y expedición de clave catastral		\$1,118.50
h) Asignación de número oficial		\$88.50
i) Uso de suelo (160m2)		
j) Constancia de no adeudo		\$1,760.00
k) Autorización de segregación (160m2)		\$816.00

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. ASI 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).

Palacio Municipal

2 de Abril San Juan Cuautlancingo, Centro, Barrio del Calvario
C.P. 72700, San Juan Cuautlancingo, Puebla

01 222 285 13 62

www.cuautlancingo.gob.mx



CUAUTLANCINGO 2024 - 2027

**GOBIERNO
MUNICIPAL**

Tradición y futuro

¿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 adquirente. 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 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 Notaria, título de propiedad)
- Pago predial y pago del agua
- Acta de nacimiento del dueño del inmueble y del adquirente
- 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.
- 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 hábiles siguientes a la aprobación del cabildo del H. Ayuntamiento del municipio de Cuautlancingo, Puebla y fenecerá al veinte de diciembre del 2025.

Palacio Municipal

 2 de Abril San Juan Cuautlancingo, Centro, Barrio del Calvario
C.P. 72700, San Juan Cuautlancingo, Puebla

 01 222 285 13 62

 www.cuautlancingo.gob.mx





CUAUTLANCINGO 2024 - 2027

**GOBIERNO
MUNICIPAL**

Tradición y futuro

NOTARIAS PARTICIPANTES:

Las notarías que se afilian al programa municipal son:

- NOTARIA 11 de Cuautlancingo
- Notarias 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.



Palacio Municipal

 2 de Abril San Juan Cuautlancingo, Centro, Barrio del Calvario
C.P. 72700, San Juan Cuautlancingo, Puebla

 01 222 285 13 62

www.cuautlancingo.gob.mx

