



# **INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE**

**DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS  
SUBDIRECCIÓN DE NORMATIVIDAD Y APOYO JURÍDICO**

## **MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**





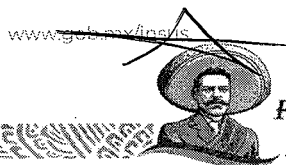
## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
<b>ÍNDICE.</b>	<b>2</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN.</b>	<b>5</b>
<b>2. OBJETIVOS.</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Objetivo General.</b>	<b>8</b>
<b>2.2 Objetivos Particulares.</b>	<b>8</b>
<b>3. MARCO LEGAL.</b>	<b>9</b>
<b>4. GLOSARIO DE TÉRMINOS</b>	<b>10</b>
<b>5. ÁMBITO DE APLICACIÓN.</b>	<b>15</b>
<b>6. CUERPO NORMATIVO DE INSTRUMENTOS JURÍDICOS.</b>	<b>16</b>
<b>6.1 Etapa preparatoria o de integración del expediente.</b>	<b>16</b>
<b>6.2 Etapa de evaluación o análisis del expediente y opinión jurídica.</b>	<b>17</b>
<b>6.3 Etapa de emisión y autorización jurídica.</b>	<b>18</b>
<b>6.4 Etapa de suscripción, ejecución y registro.</b>	<b>19</b>
<b>INSTRUMENTOS JURÍDICOS EN PARTICULAR.</b>	<b>19</b>
<b>7.1 CONVENIOS DE COLABORACIÓN.</b>	<b>20</b>
<b>A. Para la Regularización del Suelo en sus diferentes tipos y modalidades con el Gobierno del Estado.</b>	<b>20</b>
<b>B. Para la Regularización del Suelo en sus diferentes tipos y modalidades con el Gobierno Municipal.</b>	<b>20</b>
<b>C. Para la Regularización del Suelo en sus diferentes tipos y modalidades con Organismos Descentralizados y/o Desconcentrados.</b>	<b>21</b>
<b>D. Para la Regularización del Suelo en sus diferentes tipos y modalidades con Instituciones.</b>	<b>21</b>
<b>7.2 CONVENIOS DE ADHESIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DENTRO DEL PMU.</b>	<b>24</b>
<b>A. Modalidad de regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con el gobierno del estado que se trate.</b>	<b>24</b>





B.	Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con el municipio que se trate.	24
C.	Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con asociaciones.	25
D.	Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con fideicomisos.	26
E.	Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con organismos descentralizados.	27
F.	Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con personas físicas.	27
<b>7.3</b>	<b>CONTRATO DE DONACIÓN DE PREDIOS</b>	<b>30</b>
A.	Destinados o reservados para los servicios públicos en el polígono objeto de regularización.	30
<b>7.4</b>	<b>CONTRATO DE ENAJENACIÓN DE PREDIOS</b>	<b>36</b>
A.	Expropiados, por causa de utilidad pública, para regularizarse a favor de sus poseesionarios.	36
<b>7.5</b>	<b>CONTRATO DE MANDATO.</b>	<b>39</b>
A.	A título gratuito y con poder limitado, suscrito con un municipio.	39
B.	A título gratuito y con poder limitado, suscrito con organismos descentralizados	40





<b>C. A título gratuito y con poder limitado, suscrito con personas físicas.</b>	40
<b>D. A título gratuito y con poder limitado, suscrito con asociaciones.</b>	41
<b>E. A título Gratuito y con Poder Limitado, suscrito sobre bienes con Fideicomisos.</b>	42
<b>F. Contrato de Mandato a título gratuito y con poder limitado, suscrito con núcleos agrarios.</b>	43





## 1. INTRODUCCIÓN

*“Históricamente, uno de los grandes pendientes del Estado mexicano ha sido conformar una política de suelo adecuada para su desarrollo. Las ciudades del país se han configurado a partir de un modelo disperso de crecimiento urbano, cuyos costos rebasan la capacidad de las autoridades locales”.<sup>1</sup>*

Esta problemática aunado a la implementación de políticas urbanas inadecuadas y al funcionamiento de los mercados de suelo, tienden a provocar que proliferen ciudades que sufren de exclusión, segregación espacial e insostenibilidad ambiental, así como un crecimiento desmedido de asentamientos irregulares o de origen irregular, ya que en su mayoría esos asentamientos son el lugar donde se establecen hogares en condiciones de pobreza y no cuentan con certeza jurídica sobre los predios que poseen, sin un debido título de propiedad.

*“La ocupación del suelo en sitios cada vez más alejados de las zonas urbanas consolidadas, sumado al aumento de la irregularidad, ha propiciado la segregación y fragmentación de las ciudades, con graves consecuencias que limitan la movilidad social, reducen la competitividad, deterioran el medio ambiente y aumentan la brecha de desigualdad. Lo cierto es que la falta de directrices para gestionar suelo bien localizado, asequible y apto para el desarrollo ha contribuido al crecimiento desordenado de nuestras ciudades. Este hecho por sí solo debería bastar para que todos los órdenes de gobierno alineen sus esfuerzos en favor de una ocupación sustentable del territorio”.<sup>2</sup>*

Se ha generado dicha situación a lo largo de muchos años derivado de diversas causas, entre las que podemos mencionar que la formación de asentamientos irregulares, se asocia al crecimiento urbano experimentado por las ciudades mexicanas a partir de la segunda mitad del siglo XX, que se caracterizó no sólo por una rápida expansión territorial urbana, sino también por un crecimiento desordenado de las ciudades.

*“El Programa Nacional de Vivienda tiene como base programática el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, los puntos nodales de éste son: gobernar con el ejemplo, desterrar la corrupción, abolir la impunidad, actuar con austeridad y destinar todo lo que se ahorre a financiar el desarrollo del país. El PNV 2019-2024 se alinea programáticamente con el resto de instrumentos de planeación que emanan del PNV”.<sup>3</sup>*

*“En la actualidad, millones de mexicanos viven en asentamientos precarios que carecen de servicios y equipamientos mínimos, donde los tiempos y costos de transporte para tener acceso al trabajo, la educación y el abasto, son elevados. Por eso se implementará un programa de construcción de vivienda popular que garantice este derecho y genere miles de empleos. El derecho a la ciudad y a la vivienda involucra aspectos fundamentales del hábitat como la seguridad jurídica,*

<sup>1</sup> Política Nacional Suelo, Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 10 agosto 2020, pág. 5

<sup>2</sup> Política Nacional Suelo, Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 10 agosto 2020. pág. 5

<sup>3</sup> Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, Secretaría de Desarrollo Agrario y Territorial. 28 noviembre 2019. Pág. 12





*la disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos, de salud, educación y trabajo”.*<sup>4</sup>

*“El argumento principal (aunque definitivamente no el único) para explicar la ocurrencia de estos fenómenos tiene que ver con el valor (especulativo) y el potencial del suelo para ser desarrollado y una disparidad existente entre la oferta de suelo y vivienda y la capacidad de pago de un importante segmento de la población. Pero eso refleja solamente una mirada parcial del problema, ya que la condición que determina la existencia de estas disparidades, es una falta de capacidad y de coordinación entre los agentes que intervienen en el proceso de urbanización y de ocupación del territorio, y principalmente por la incapacidad del Estado para orientar y regular la forma en que crecen nuestras ciudades, así como el destino que se le da al suelo”.*<sup>5</sup>

*“La Política Nacional de Suelo impulsa, desde una perspectiva integral y con la participación de diversos actores y órdenes de gobierno, el derecho constitucional a la ciudad y a la propiedad del suelo, priorizando las necesidades de la población en situación de riesgo y rezago social. En ella queda plasmado el resultado de importantes esfuerzos conjuntos en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda dentro del Sector, por lo que con seguridad abonará a la transformación de México y, en específico, a la ocupación justa, equitativa y sustentable de nuestras ciudades”.*<sup>6</sup>

*“El Gobierno de México está obligado a recuperar la rectoría sobre los proyectos y programas habitacionales, orientándolos con base en un modelo de desarrollo territorial equilibrado. Lo debe hacer reconociendo que existen distintas formas de producción de vivienda, tanto aquella que oferta el mercado, como la que resulta de la producción social”.*<sup>7</sup>

El Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) tiene por objeto planear, diseñar, dirigir, promover, convenir y ejecutar programas, proyectos, estrategias, acciones, obras e inversiones relativos a la gestión y regularización del suelo, con criterios de desarrollo territorial, planificado y sustentable. Para el cumplimiento de su objeto, el Instituto Nacional del Suelo Sustentable tiene, entre otras, las siguientes atribuciones: realizar y ejecutar acciones y programas de regularización del suelo, en sus diferentes tipos y modalidades; y celebrar con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, convenios de colaboración y coordinación a efecto de establecer programas que impulsen acciones de regularización del suelo en favor de personas de escasos recursos para satisfacer necesidades habitacionales.

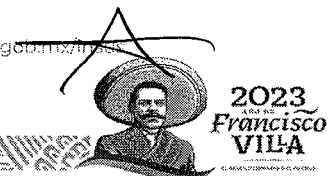
*“Debe hacerlo apalancando las potencialidades y capacidades de los distintos niveles de gobierno, y además, sin perder de vista que las necesidades de la población son cuantitativas y también cualitativas. Todo ello exigirá una adecuada*

<sup>4</sup> Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, Secretaría de Desarrollo Agrario y Territorial. 28 noviembre 2019. pág. 12

<sup>5</sup> Política Nacional Suelo, Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 10 agosto 2020. Pág. 6

<sup>6</sup> Política Nacional Suelo, Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 10 agosto 2020. Pág. 5

<sup>7</sup> Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, Secretaría de Desarrollo Agrario y Territorial. 28 noviembre 2019. Pág. 13





*articulación entre diversos elementos: suelo, financiamiento, gestión de trámites y permisos, los cuales a su vez deben vincularse de manera directa con el ordenamiento territorial, el manejo ambiental y la gestión integral de riesgos ante desastres”.*<sup>8</sup>

Por su parte la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º, establece como parte de los derechos humanos “...todas familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...”; para ello, el artículo 27 del mismo ordenamiento, establece que “la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.”

En el artículo 1º de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece que toda la normatividad para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el país, será promoviendo respetando, protegiendo y garantizando plenamente los derechos humanos.

En su artículo 4º de la ley en cita, se indica la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, garantizando el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, observando los principios señalados sin importar el orden de gobierno de donde emana, de conformidad con su artículo 5º del mismo ordenamiento legal.

El artículo 6º de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece como causa de utilidad pública, la regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población y de conformidad con lo dispuesto en su artículo 63 menciona que la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a esta Ley, a las disposiciones jurídicas locales de Desarrollo Urbano, a la Zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, En estos casos, se requiere la intervención del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

En su artículo 77, de la Ley en comentario, se indica que la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, reduciendo y abatiendo la ocupación irregular de áreas y predios mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicios terminados.

Así como en el artículo 82, establece las disposiciones a las que se deberá de sujetar la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al Desarrollo Urbano.

<sup>8</sup> Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, Secretaría de Desarrollo Agrario y Territorial. 28 noviembre 2019. Pág. 13





Por su parte, la Ley de Vivienda en sus fracciones I y II, del artículo 6, establece el promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentra en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad e incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos; en su artículo 69 señala que tratándose de suelo de origen ejidal o comunal su incorporación al desarrollo urbano se hará con la intervención del INSUS:

Es por ello que para contribuir con el mejoramiento y solución de la problemática en comento, en el presente manual se pretende documentar la experiencia, conocimiento y mecánica de operación de los instrumentos jurídicos, garantizando así, estándares de gestión en su elaboración.

Estableciendo los procedimientos y las actividades que se efectúan, describiéndose las tareas que realizan cada una de las áreas competentes dentro de cada uno de los procesos, determinando a los responsables, funciones, tiempos de ejecución y respuesta; estandarizando y agilizando dichos procesos, atendiendo con ello la problemática sobre la falta de certeza jurídica sobre la propiedad en la que se encuentran asentamientos humanos irregulares, los cuales son, en algunos casos, la única opción para que las familias en condiciones de pobreza puedan acceder a suelo para construir su vivienda.

Para ello resulta necesario desarrollar instrumentos jurídicos de colaboración y coordinación entre diferentes actores sociales, públicos y privados para incorporar suelo a proyectos urbanos y rurales de manera sustentable soportados por instrumentos de gestión de suelo, orientados en atender las necesidades de vivienda y usos urbanos complementarios.

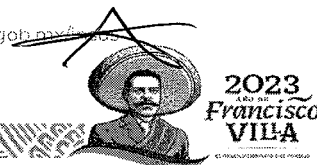
## 2. OBJETIVOS

### 2.1 Objetivo General

Con el presente manual la Dirección de Asuntos Jurídicos, cuenta con un instrumento que contiene las bases y metodología para el registro de los procedimientos de las diferentes Unidades Administrativas del nivel central y las Representaciones Regionales del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, con la finalidad de estandarizar y unificar los criterios y lineamientos en la elaboración de los Convenios y Contratos con el gobierno federal, estatal, municipal, el de la ciudad de México, grupos sociales, núcleos agrarios, sector privado, personas físicas y morales, fideicomisos, asociaciones civiles e Instituciones públicas y privadas que de manera enunciativa mas no limitativa participen en la regularización de la tenencia de la tierra.

### 2.2 Objetivos Particulares

- Describir las actividades y la secuencia operativa que cada unidad administrativa desarrolla en el procedimiento.



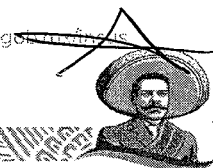




- Identificar y definir los requisitos, documentos y formatos necesarios para la eficaz operación del procedimiento.
- Reducir los tiempos de respuesta de las unidades administrativas de este Instituto, que interviene en cada uno de los procedimientos.

### 3. MARCO LEGAL

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917, Última reforma publicada el 28 de mayo de 2021.
- Constituciones locales de cada uno de los Estados de la República Mexicana.
- Código Civil Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 mayo de 1928. Última reforma publicada el 11 de enero 2021.
- Código Civil Local de cada uno de los Estados de la República Mexicana.
- Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, última reforma publicada el 25 de junio de 2018.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1976, última reforma publicada el 22 de octubre de 2021.
- Leyes Orgánicas Estatales y Municipales de las Entidades Federativas, así como los diversos Reglamentos aplicables.
- Ley Federal de Austeridad Republicana, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de noviembre de 2019.
- Ley Federal de las Entidades Paraestatales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de mayo de 1986, última reforma publicada el 01 de marzo de 2019.
- Ley Federal de Procedimiento Administrativo, publicada en el Diario Oficial de la Federación. el 04 de agosto de 1994, Última reforma publicada el 18 de mayo de 2018.
- Ley Federal de Transparencia y Acceso a la información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 09 de mayo de 2016. Última reforma publicada el 20 de mayo de 2021.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de junio de 2021.





- Ley General de Archivos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de junio de 2018.
- Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de enero de 2017.
- Ley General de Transparencia y Acceso a la información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de mayo de 2015. Última reforma publicada el 20 de mayo de 2021.
- Ley de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006. Última reforma publicada el 14 de mayo de 2019.
- Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de noviembre de 2019.
- Decreto por el que se reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra para transformarse en el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre de 2016.
- Estatuto Orgánico del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre de 2016. Última reforma publicada el 31 de enero de 2020.
- Manual General de Organización del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 06 de Diciembre de 2017. Última reforma publicada el 10 de febrero de 2020.
- Programa Institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable 2020 - 2024, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de diciembre de 2020.
- Política Nacional del Suelo, publicada en la página institucional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable el 11 de agosto de 2020.
- Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularizar, publicadas en fecha 14 de abril de 2022.

## 4. GLOSARIO DE TÉRMINOS

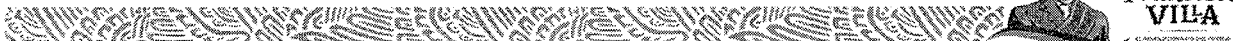
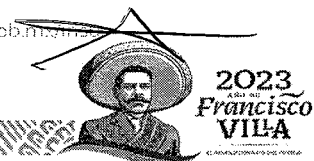
Para los efectos del presente Manual, se entenderá por:

- ❖ **Acta de Cabildo:** Es el documento a través del cual el Ayuntamiento como órgano colegiado aprueba y/o autoriza sus determinaciones para el funcionamiento del Municipio en el que tiene jurisdicción.
- ❖ **Archivo KMZ (Keyhole Markup Zip):** Fichero que contiene datos geográficos que permiten situar en un mapa distintos lugares que están relacionados.





- ❖ **Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.
- ❖ **Asentamiento humano irregular:** Conjunto de terrenos fraccionados o subdivididos que fueron ocupados sin la documentación legal que acredite su propiedad; las personas que habitan en estos asentamientos suelen autogestionar su vivienda y servicios, y se ubican en zonas que no fueron evaluadas por la autoridad local competente para determinar si el suelo ocupado es apto para ser urbanizado.
- ❖ .
- ❖ **Autorización jurídica:** Documento que emite la Dirección de Asuntos Jurídicos a las Representaciones Regionales, para la suscripción del instrumento jurídico que corresponda.
- ❖ **Avalúo:** Dictamen valuatorio en el que se establece el valor del bien inmueble mínimo del costo de los servicios de regularización, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) o en su caso por instituciones de crédito o especializadas en materia de valuación con cédula profesional expedida por la autoridad competente (Valuador de Bienes Nacionales).
- ❖ **Avecindado:** Ciudadanos mayores de edad que han residido por un año o más en terrenos del núcleo ejidal y que han sido reconocidos por la asamblea ejidal o el tribunal agrario.
- ❖ **Beneficiario:** Persona titular de derechos y obligaciones y al que se le otorgan las facilidades administrativas, apoyos y/o subsidios y condonaciones en el proceso de escrituración que se lleva a cabo por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- ❖ **Campo:** Terreno de grandes dimensiones que se encuentra alejado de una ciudad o de un pueblo o a la tierra que puede labrarse.
- ❖ **Censo:** Trabajo de campo para recolectar, obtener, compilar, evaluar, analizar y conocer la información de los poseedores, de un determinado polígono; así como superficie y uso de lotes.
- ❖ **Condiciones de habitabilidad:** Son los elementos que contribuyen al ejercicio efectivo del derecho a la ciudad y a mejorar la calidad de vida de la población, fomentando la apropiación del espacio y la participación ciudadana desde los siguientes niveles básicos:
  1. **Vivienda:** Se refiere a la certeza jurídica y a las características del material y espacios de la vivienda, así como a la infraestructura para acceder a los servicios básicos, definido por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL).





- 2. Urbano:** Que considera la relación entre las viviendas con el entorno físico inmediato, cuyos componentes son infraestructura básica, complementaria, equipamiento urbano, espacios públicos, elementos ambientales y ordenamientos del paisaje urbano, conectividad y movilidad.
- ❖ **Condición de Pobreza:** Es la situación en la que se encuentra una persona cuyos ingresos son menores a los de la línea de bienestar que el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) estima mensualmente y es afectado al menos por una de las siguientes carencias sociales: rezago educativo, acceso a los servicios de salud, calidad y espacios de la vivienda, acceso a los servicios básicos en la vivienda y acceso a la alimentación.
  - ❖ **Condición de Marginación:** Es la situación en la que se encuentra una persona con carencia de oportunidades sociales y ausencia de capacidades para adquirirlas o generarlas, lo que incluye también las privaciones e inaccesibilidad a bienes y servicios fundamentales para el bienestar. Sus dimensiones incluye la vivienda, la educación, el ingreso y la distribución de la población. Con base en las definiciones e índices elaborados por el Consejo Nacional de Población (CONAPO).
  - ❖ **Constancia de mayoría y validez de elección:** Documento expedido por el presidente del Consejo Local o Distrital Electoral, según el caso, de la elección de las fórmulas de candidatos que obtuvieron la mayoría de votos conforme al cómputo y declaración de validez realizada por el propio Consejo.
  - ❖ **Convenio:** Acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones jurídicas, establecido entre dos o más personas, organismos públicos o entidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.
  - ❖ **Convenio de Colaboración y/o Coordinación:** Acuerdo de voluntades, entre el Instituto Nacional del Suelo Sustentable y entidades gubernamentales federales, estatales o municipales que tiene por objeto establecer los compromisos y procedimientos para la operación de los recursos federales o subsidios.
  - ❖ **Contrato:** Es el instrumento jurídico, que establece un convenio o acuerdo escrito, entre dos o más personas por el que se obligan sobre materia o cosa determinada, para crear o transferir obligaciones y derechos.
  - ❖ **Desincorporación:** Acto jurídico eminentemente administrativo, por medio del cual se separa una fracción de terreno del régimen de dominio público de la Federación, para su enajenación en favor del Instituto Nacional del Suelo Sustentable o de tercera persona para que lleve a cabo la regularización del suelo a favor de sus poseedores, para dar cumplimiento a un interés público.





- ❖ **Dictamen:** Opinión técnica emitida por una institución para hacer constar datos fidedignos o susceptibles de ser empleados, para servir un interés social.
- ❖ **Donación:** Contrato por medio del cual una persona denominada donante, transmite a título gratuito u oneroso a otra llamada donatario el dominio de uno o más bienes de su patrimonio.
- ❖ **Documentación:** Escritos públicos o privados sin los cuales no podrá realizarse la evaluación, el dictamen, opinión, autorización jurídica o la formalización y celebración del convenio o contrato.
- ❖ **Escritura Institucional:** Instrumento Público, elaborado por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable y autorizado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales INDAABIN conforme a lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y a la normatividad que lo rige, en el que se hace constar una operación celebrada entre el Instituto Nacional del Suelo Sustentable y un posesionario, respecto a la transmisión de la propiedad de un predio que es materia de regularización.
- ❖ **Escritura pública:** Es el instrumento público otorgado ante notario o fedatario público, en el que se hacen constar los hechos o actos jurídicos conforme a la normatividad correspondiente.
- ❖ **Expediente técnico:** Conjunto de documentos relativos al Instrumento Jurídico que corresponda presentado por las Representaciones Regionales, que sustenta conforme a la normatividad aplicable la documentación necesaria para obtener la opinión normativa y la viabilidad técnica.
- ❖ **Expropiación:** Es el acto por el cual, el Estado priva, afecta o enajena de manera forzosa a una persona de su propiedad, mediante una indemnización, por una causa de utilidad pública.
- ❖ **Gobiernos locales:** De las Entidades Federativas, municipios y/o, ayuntamientos o alcaldías de la Ciudad de México.
- ❖ **Inspección Ocular:** Documento informativo de apoyo institucional, requisitado por el promotor y validado por el responsable de la Representación Regional correspondiente, a través del cual se hace el reconocimiento de un determinado lote propuesto para su regularización, rindiendo un informe de los pormenores, así como de las vicisitudes que convergen en el inmueble haciendo croquis de localización, tomando fotografías y la elaboración de testimoniales vecinales, en aquellos casos en los que se requiera corroborar la situación actual del predio a inspeccionar.
- ❖ **Instrumento jurídico:** Documento por el cual se formaliza, acredita o justifica un hecho o acto jurídico.
- ❖ **Insus:** Instituto Nacional del Suelo Sustentable.





- ❖ **Lote:** Fracción de terreno, con o sin construcción, en donde sus linderos y colindancias con otros son de carácter específico y permanente, formando un perímetro cerrado.
- ❖ **Lote tipo:** Superficie de lote promedio que prevalece en el asentamiento humano por regularizar, dictaminado por las instancias correspondientes.
- ❖ **Lote urbano:** Es la división política más pequeña del territorio nacional que se encuentra en suelo urbano y que de manera enunciativa más no limitativa cuenta con infraestructura vial, redes primarias de energía, alcantarillado.
- ❖ **Mandato:** Es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.
- ❖ **Manual de procedimientos:** Es un conjunto de procedimientos y documentos que describen la operatividad de una o varias unidades administrativas del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- ❖ **Núcleo agrario:** Término genérico por el cual se identifican a los grupos ejidales o comunales, que se han constituido o beneficiado por una resolución presidencial dotatoria, reconocimiento o sentencia de los Tribunales Agrarios, o algún contrato, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Agraria, a través de la cual les fueron concedidas tierras, bosques y aguas.
- ❖ **Opinión jurídica:** Es la actividad de revisión y análisis de los derechos, obligaciones y condiciones expresadas en el escrito del proyecto de convenio o contrato que corresponda, así como de la documentación requerida para la celebración del instrumento jurídico correspondiente.
- ❖ **Poder:** Acto jurídico por medio del cual una persona llamada poderdante otorga a otra llamada apoderado, facultades especiales, generales, o limitadas, para actuar en su nombre y representación sobre determinado polígono.
- ❖ **Posesionario o Reclamante:** Persona que ejerce un poder de hecho sobre un bien, ejercitando actos de uso y goce como si fuera su propietario.
- ❖ **Política Nacional del Suelo:** Instrumento de política pública que establece una serie de conceptos, fundamentos y criterios técnicos para orientar la toma de decisiones respecto a la problemática relacionada con el uso, aprovechamiento, ocupación y conservación del suelo.
- ❖ **PMU:** Programa de Mejoramiento Urbano.
- ❖ **Predio:** Porción de terreno delimitada cuya propiedad pertenece a una sola persona o a varias en pro indiviso, que se encuentra ubicada dentro de una localidad urbana, en donde existe la continuidad en las construcciones, cuyo uso y destino predominante puede ser habitacional, industrial, comercial o de servicios públicos, entre otros.





- ❖ **Proyecto de Instrumento Jurídico:** Es un bosquejo de derechos y obligaciones, plasmados por escrito establecido por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable y administraciones públicas, organismos públicos o entidades públicas o con sujetos de derecho privado para un fin común, que aceptan el compromiso de firmar por medio de sus representantes.
- ❖ **RFC:** Registro Federal de Contribuyentes.
- ❖ **Regularización:** Actos jurídicos necesarios, para brindar certeza jurídica a los poseedores de aquellos predios que integran los asentamientos humanos irregulares a través del proceso correspondiente.
- ❖ **RPP Local:** Organismo descentralizado, que se encarga de llevar a cabo las inscripciones de los bienes inmuebles, cuya denominación depende de la legislación de cada entidad federativa, que por sus siglas puede ser denominado como Registro Público de la Propiedad.
- ❖ **Representación Regional:** Oficina de Representación del INSUS en el territorio nacional que aglutina administrativamente dos o más Entidades Federativas.
- ❖ **SIATS:** Programa de datos que se denomina "Sistema Integral de Administración de Trámites y Servicios".
- ❖ **Subsidios:** Las asignaciones de recursos previstas en el presupuesto de egresos para la prestación pública asistencial de carácter económico y de duración determinada, que a través de las dependencias y entidades de los tres órdenes de gobierno, se otorgan a los diferentes sectores de la sociedad, a las entidades federativas o municipios para fomentar el desarrollo de actividades sociales o económicas prioritarias de interés general.
- ❖ **Suelo:** Terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional y al desarrollo urbano conforme a las disposiciones aplicables.
- ❖ **Superficie vacante:** Aquella Área adquirida por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable por cualquier vía legal o la proveniente por un instrumento jurídico, que no cuente con poseedor cierto o conocido y permanezca sin algún tipo de edificación.
- ❖ **Superficie a regularizar:** Suma de metros cuadrados regularizables del asentamiento humano.
- ❖ **Unidad administrativa solicitante:** Área administrativa del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) que requiere apoyo técnico jurídico; evaluación, dictamen, opinión, autorización jurídica para la formalización o celebración de algún convenio o contrato.
- ❖ **Viabilidad técnica:** Es la actividad que la Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos realiza con base en los criterios establecidos para las distintas vías de regularización, con el objeto de coadyuvar a la toma de





decisiones, para que las áreas interesadas puedan descartar cualquier riesgo y se continúe con el proceso de la regularización de la tenencia de la tierra.

## 5. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Manual es aplicable a la Dirección de Asuntos Jurídicos, a los titulares de las representaciones regionales y demás áreas administrativas de este Instituto, que participan en las diferentes etapas del proceso, son los responsables de observar las disposiciones contenidas en el presente manual, en el ejercicio de sus atribuciones y funciones contenidas en el Estatuto Orgánico, en el Manual General de Organización del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, así como en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

También es aplicable a las Unidades Administrativas que conforme a las Reglas de Operación de los Programas federales con subsidio (vigentes para cada ejercicio fiscal), participen en los procesos de regularización, conforme a la mecánica que se establezca para tal efecto.

## 6. CUERPO NORMATIVO DE LOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

### ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO EN GENERAL

**El procedimiento se divide en las siguientes etapas:<sup>9</sup>**

- 6.1.- Etapa preparatoria o de integración del expediente.
- 6.2.- Etapa de evaluación y/o análisis del expediente, y opinión jurídica.
- 6.3.- Etapa de la emisión, y autorización jurídica.
- 6.4.- Etapa de suscripción, registro y ejecución.

#### **6.1.- La etapa preparatoria o de integración del expediente:**

Estará a cargo de la representación regional que se trate y comprenderá las siguientes acciones:

- A. Proporcionar, orientar e informar a los gobiernos federal, estatal y municipal, o en su caso, al de la Ciudad de México, grupos sociales, núcleos agrarios, sector privado, personas físicas y morales, fideicomisos, asociaciones civiles e instituciones públicas y privadas, cuando así lo soliciten, en los términos de los instrumentos jurídicos que al efecto se celebren, de los procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra, además de adquisición, enajenación, desincorporación de suelo ejidal o comunal apto para el desarrollo urbano y

<sup>9</sup> artículo 6o. de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles. de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.







reservas territoriales; para el desarrollo urbano y la vivienda; así como en la actualización de su sistema de registro y catastro de la propiedad inmobiliaria.

- B. Recepción de solicitudes para la regularización dirigidas a las representaciones regionales mediante oficio o escrito libre según sea el caso y presentadas en la "Oficialía de Partes" de la representación regional correspondiente;<sup>10</sup>
- C. Una vez que la representación regional determine la procedencia de la solicitud, deberá requerir al solicitante para que remita la información solicitada en un plazo de cinco días hábiles y deberá realizar lo siguiente:<sup>11</sup>
  - 1) Revisión de los instrumentos jurídicos, con los que el solicitante acredite la propiedad de la superficie a regularizar;
  - 2) Elaboración y/o revisión para la recepción de los trabajos técnicos e informativos;
  - 3) Recabar el Certificado de Libertad de Gravamen, vigente al momento de la solicitud;
  - 4) Recabar la Constancia de uso de suelo, vigente al momento de la solicitud;
  - 5) Recabar la Constancia de no riesgos, vigente al momento de la solicitud;
  - 6) Los demás documentos necesarios de conformidad con lo establecido en las legislaciones locales aplicables.
- D. Una vez recibida la solicitud por escrito y la documentación correspondiente para cada caso la Representación Regional analizará y dará respuesta al solicitante de la viabilidad o no de la regularización de la tenencia de la tierra en un plazo de diez días hábiles.<sup>12</sup>
- E. Derivado del punto anterior si del análisis a la documentación soporte no son viables, los mismos se devolverán al solicitante para que sean subsanadas las observaciones realizadas por la Representación dentro de un plazo de tres días hábiles.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> artículo 7o. inciso a) de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles. de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>11</sup> artículo 7o. inciso c) de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles. de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>12</sup> artículo 7o. inciso b) de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles. de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>13</sup> artículo 7o. inciso b) de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles. de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.





- F. Si la Representación determina la procedencia viable, remite mediante oficio el expediente debidamente integrado, acompañado del proyecto del instrumento jurídico, en el que se solicita a la Dirección de Asuntos Jurídicos, la opinión correspondiente para la regularización de la tenencia de la tierra, de acuerdo a cada caso en particular para realizar los trámites administrativos correspondientes.

## 6.2.- Etapa de evaluación y/o análisis del expediente y opinión jurídica

Estará a cargo de la “Dirección de Asuntos Jurídicos” del INSUS a través de su “Subdirección de Normatividad y de Apoyo Jurídico” y comprenderá las siguientes etapas:

- A. Una vez recibido el expediente, la Dirección de Asuntos Jurídicos lo remite a la Subdirección de Normatividad y de Apoyo Jurídico para que analice el mismo y realice oficio en el que se otorgue la opinión jurídica correspondiente dentro de un plazo de diez días hábiles.<sup>14</sup>
- B. Realizada la opinión jurídica, se remite a la representación regional correspondiente a efecto de que:
- a) En caso de ser negativa se subsanen las observaciones emitidas.
    - 1) La representación regional, recaba la documentación que hace falta y la remite a Subdirección de Normatividad y de Apoyo Jurídico, en un periodo máximo de 3 días hábiles.<sup>15</sup>
    - 2) La Subdirección de Normatividad y de Apoyo Jurídico recibirá la documentación faltante analizando la misma y en su caso, dando por integrado el expediente, procediendo a emitir la opinión jurídica, dentro de los 15 días hábiles posteriores a la recepción de la documentación.<sup>16</sup>
  - b) En caso de ser opinión positiva la representación regional envía el Proyecto de instrumento jurídico al beneficiario o parte interesada para que manifieste por escrito estar de acuerdo con el mismo.
  - c) La representación regional, hará las gestiones necesarias para contar con la viabilidad técnica en aquellos instrumentos jurídicos que lo requieran, ante la “Dirección de Planeación y Evaluación de Proyectos”.

<sup>14</sup> artículo 8o. de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles. de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>15</sup> artículo 17 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles. de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>16</sup> artículo 18 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.





### 6.3.- Etapa de la emisión de la autorización jurídica:

A cargo de la “Dirección de Asuntos Jurídicos”:

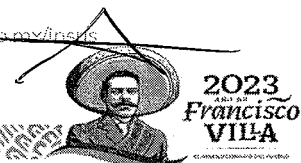
- A. Una vez que la representación regional, obtiene la opinión jurídica positiva, la manifestación de estar de acuerdo por parte del beneficiario o de la parte interesada y el oficio de viabilidad técnica en su caso, ésta mediante oficio solicitará la autorización jurídica de la Dirección de Asuntos Jurídicos, adjuntando la documentación correspondiente y haciendo referencia al número de oficio de la opinión positiva.
- B. Recibido el oficio mencionado en el numeral que antecede, la Dirección de Asuntos Jurídicos emite la autorización para la suscripción del instrumento jurídico que corresponda, donde indica que se reúnen las formalidades esenciales conforme la legislación aplicable para la celebración del acto jurídico que se trate, a efecto de continuar con el proceso de regularización, remitiéndola a la representación regional solicitante.

### 6.4.- Etapa de suscripción, ejecución y registro.

- A. Emitida la autorización, por parte de la Dirección de Asuntos Jurídicos, la representación regional suscribe el instrumento jurídico con la parte interesada es decir, de conformidad con los entes referidos en el numeral 6.1 del presente manual según corresponda, y se envía un ejemplar original a la Dirección de Asuntos Jurídicos para su resguardo.<sup>17</sup>
- B. La Representación Regional deberá subir al SIATS la documentación que le solicita el propio sistema, dependiendo del Instrumento Jurídico que se firma, así como la opinión Jurídica y el Instrumento Jurídico correspondiente ya debidamente firmados, dentro de un plazo de 3 días hábiles posteriores a la firma del Instrumento Jurídico<sup>18</sup>
- C. Una vez que la representación regional concluya la integración de los documentos en el SIATS, informará a la Dirección de Asuntos Jurídicos que ya obran en el sistema, para que ésta, por conducto de la Subdirección de Normatividad y Apoyo Jurídico proceda a realizar la validación y pueda continuar con el trámite ante las demás instancias del INSUS.
- D. La representación regional, después de remitir un ejemplar del instrumento firmado a la Dirección de Asuntos Jurídicos, en conjunto con el beneficiario o parte interesada determinarán las acciones a realizar para llevar a cabo los compromisos contenidos en el instrumento jurídico correspondiente, apoyándose en el “Acta de comité de evaluación” y seguimiento que para tal efecto se celebre y el cual deberá integrarse como anexo.

<sup>17</sup> artículo 22 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>18</sup> artículo 19 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.





- E. En los contratos de mandato, una vez suscrito el contrato y cuando la legislación de la entidad en donde se celebró lo contemple, el mandante deberá dentro de un plazo de 15 días hábiles posteriores a la suscripción del mismo, protocolizarlo ante Notario Público, otorgando al INSUS poder amplio y suficiente para toda clase de actos que requiera realizar para llevar a cabo la regularización.<sup>19</sup>

## 7. INSTRUMENTOS JURÍDICOS EN PARTICULAR.

### 7.1 CONVENIOS DE COLABORACIÓN<sup>20</sup>

#### A. Para la Regularización del Suelo en sus diferentes tipos y modalidades con el Gobierno del Estado.<sup>21</sup>

Requisitos:

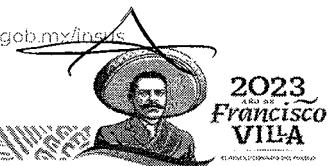
- 1) Proyecto de convenio de colaboración para la regularización del suelo en sus diferentes tipos y modalidades, elaborado por la representación regional correspondiente.
- 2) Acreditar la personalidad del gobernador del estado correspondiente con la constancia de mayoría y validez de la elección de su estado expedida por el Instituto Electoral de la entidad federativa correspondiente.
- 3) En caso de que el Gobernador del estado, suscriba el instrumento jurídico correspondiente asistido por algún titular de la dependencia de gobierno, deberá enviar la documentación con la que acredite su personalidad.
- 4) Identificación Oficial vigente de las partes o de quien sus derechos represente (Credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional), del Gobernador del Estado y/o de los titulares de la dependencia de gobierno.
- 5) RFC con homoclave del gobierno del estado que se trate.
- 6) Nombramiento de los titulares de la dependencia de gobierno, en su caso<sup>22</sup>

<sup>19</sup> artículo 21 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>20</sup> artículo 9 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>21</sup> artículo 10 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>22</sup> artículo 10 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.





## **B. Para la regularización del Suelo en sus diferentes tipos y modalidades con el gobierno del municipio que se trate.<sup>23</sup>**

Requisitos:

- 1) Proyecto de convenio de colaboración para la regularización del suelo en sus diferentes tipos y modalidades, elaborado por la representación regional de que se trate.
- 2) Identificación oficial vigente de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional o cartilla del servicio militar nacional).
- 3) Constancia de mayoría y validez de la elección expedida por el Instituto Electoral de la entidad federativa correspondiente.
- 4) En caso de que el presidente municipal de que se trate, suscriba el instrumento jurídico correspondiente asistido por algún miembro de su ayuntamiento y que cuente con facultades otorgadas por su legislación o que en el acta de cabildo lo autorice, deberá enviar la documentación con la que acredite su personalidad.
- 5) Acta de Cabildo, en donde se señale la aprobación y autorización a las autoridades municipales competentes para suscribir convenios con el Instituto.
- 6) RFC con homoclave.

## **C. Para la Regularización del Suelo en sus diferentes tipos y modalidades con organismos descentralizados y/o Desconcentrados.**

Requisitos:

- 1) Proyecto de convenio de colaboración para la regularización del suelo en sus diferentes tipos y modalidades, elaborado por la representación regional de que se trate.
- 2) Identificación oficial vigente de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional), del titular del organismo descentralizado que se trate.
- 3) Acreditar la personalidad del titular del organismo descentralizado que se trate, con nombramiento expedido por autoridad competente, así como el Poder Notarial con actos de dominio en los casos en los que dependiendo de cada entidad federativa así lo establezca en su legislación.

---

<sup>23</sup> artículo 11 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.



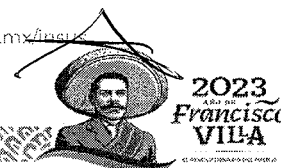


- 4) Acta de la junta de gobierno o decreto del Congreso local de autorización a la entidad gubernamental de que se trate para suscribir el instrumento legal que corresponda para la regularización de la tenencia de la tierra.
- 5) Comprobante de domicilio (no mayor a 3 meses).
- 6) RFC con homoclave.

#### **D. Para la regularización del suelo en sus diferentes tipos y modalidades con Instituciones.**

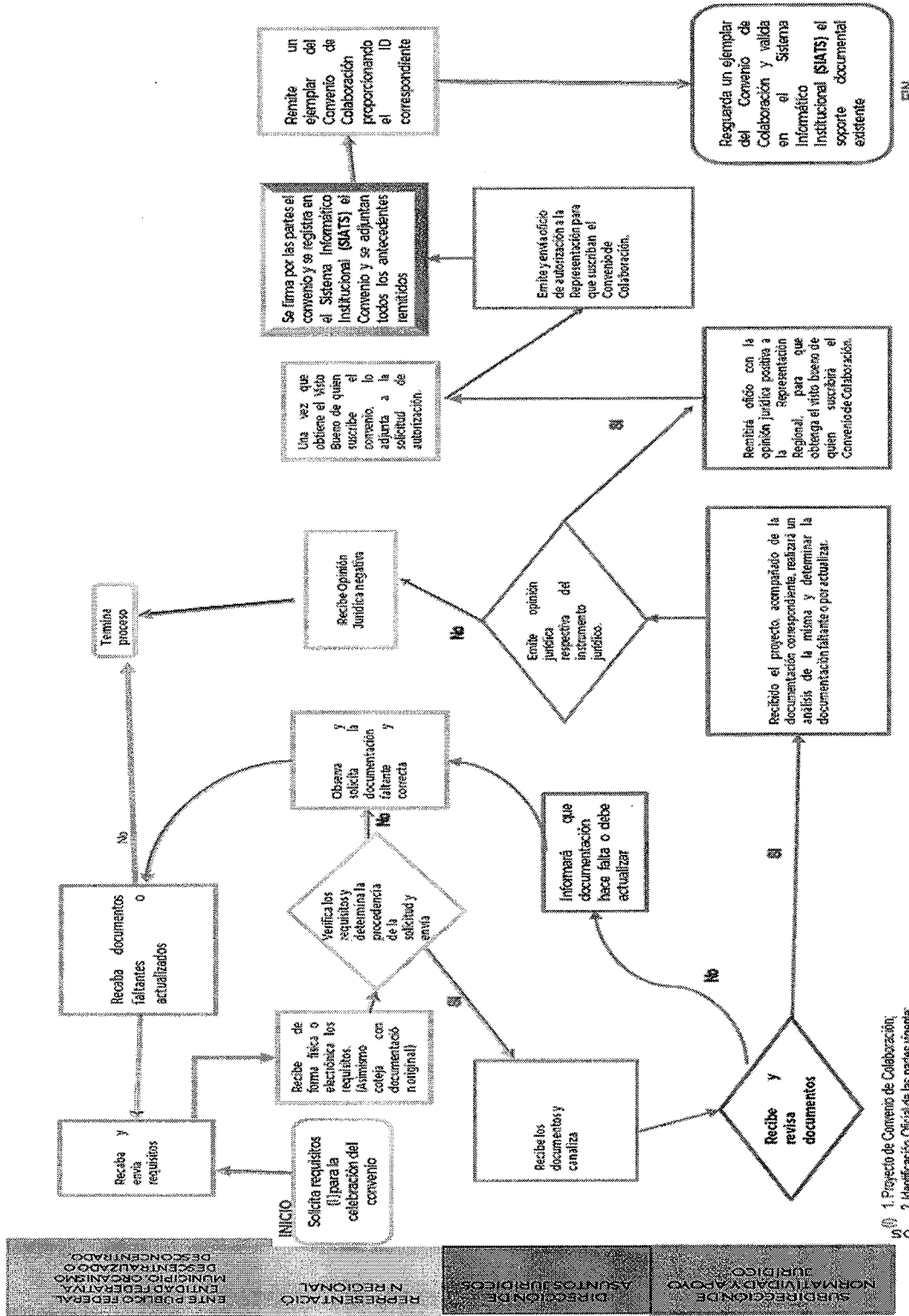
Requisitos:

- 1) Proyecto de convenio de colaboración para la regularización del suelo en sus diferentes tipos y modalidades, elaborado por la representación regional correspondiente;
- 2) Acreditar la personalidad con nombramiento vigente del funcionario público.
- 3) Acta constitutiva de la institución de que se trate inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- 4) Poder Notarial del representante legal con actos de dominio.
- 5) Acta de Asamblea General, en donde se señale la autorización al representante legal, para suscribir el convenio con este Instituto.
- 6) Identificación oficial (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional, todos ellos vigentes).
- 7) Acta de su Órgano de Gobierno o instrumento jurídico que le de autorización a la institución a suscribir el convenio con el INSUS;
- 8) Comprobante de domicilio. (no mayor a 3 meses de vigencia)
- 9) RFC con homoclave.





## FLUJOGRAMA DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN



- REQUISITOS**
1. Proyecto de Convenio de Colaboración;
  2. Identificación Oficial de las partes vigentes;
  3. Acredita la personalidad, con:
    - a) Constancia de Reporte de las Autoridades Municipales;
    - b) Acta de Cabildo (autorizando al Ayuntamiento, para suscribir Convenios y/o contratos con el INSUS);
  4. Comprobante de domicilio.
  5. RFC.





## **7.2 CONVENIOS DE ADHESIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DEL PMU <sup>24</sup>**

### **A. Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con el gobierno del estado que se trate.**

Requisitos:

- 1) Proyecto de convenio de adhesión, elaborado por la representación regional.
- 2) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad del bien que se trate.
- 3) Identificación oficial vigente de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional).
- 4) Constancia de mayoría y validez de la elección expedida por el Instituto Electoral de la entidad federativa correspondiente.
- 5) En caso de que el gobernador del estado correspondiente suscriba el instrumento jurídico de que se trate asistido por algún titular de la dependencia de gobierno, deberá enviar la documentación con la que acredite su personalidad.
- 6) Certificado de libertad de gravamen de la propiedad expedida por el "Registro Público de la Propiedad" o institución que cumpla con dichas funciones del registro, o en su caso Carta de Libertad de Gravamen emitida por el Gobierno del Estado, en la que se comprometan a no gravar la propiedad (es) durante el tiempo que dure la regularización, en cualquiera de los casos no deberá exceder de 3 meses desde la fecha de expedición.
- 7) Dictamen de no riesgo (máximo 1 año de haber sido expedido)
- 8) Constancia de uso de suelo (máximo 1 año de haber sido expedido).
- 9) Censo o anexo técnico según sea el caso.

### **B. Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con un municipio:**

Requisitos:

---

<sup>24</sup> La denominación del nombre del instrumento jurídico, puede variar de acuerdo a la vigencia del Programa.







- 1) Proyecto de Convenio de Adhesión, elaborado por la Representación Regional.
- 2) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad del bien que se trate.
- 3) Constancia de mayoría y validez de la elección expedida por el Instituto Electoral de la entidad federativa correspondiente.
- 4) Acta de Instalación de Cabildo perteneciente al H. Ayuntamiento de que se trate.
- 5) Acta de Cabildo, en donde se señale la autorización a las autoridades municipales competentes para suscribir convenios con el INSUS, en caso de que el presidente municipal, suscriba el instrumento jurídico correspondiente asistido por algún miembro de su ayuntamiento y que cuente con facultades otorgadas por su legislación o que en el acta de cabildo lo autoricé, deberá enviar la documentación con la que acredite su personalidad.
- 6) Identificación oficial vigente de las partes (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional).
- 7) Certificado de libertad de gravamen de la propiedad expedida por el "Registro Público de la Propiedad" o por la institución que cumpla con dichas funciones del registro, o en su caso carta de libertad de gravamen emitida por el Municipio, en la que se comprometan a no gravar la(s) propiedad (es) durante el tiempo que dure el trámite de la regularización, en cualquiera de los casos la vigencia no deberá exceder de 3 meses desde la fecha de expedición.
- 8) Dictamen de no riesgo (máximo 1 año de haber sido expedido)
- 9) Constancia de uso de suelo (máximo 1 año de haber sido expedido).
- 10) Censo o anexo técnico según sea el caso.

### **C. Modalidad de regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con asociaciones.**

Requisitos:

- 1) Proyecto de convenio de adhesión, elaborado por la representación regional de que se trate.
- 2) Identificación oficial vigente de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional).
- 3) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad del bien que se trate.





- 4) Acta constitutiva de la asociación inscrita en el "Registro Público de la Propiedad" u organismo descentralizado cuya denominación depende de la legislación de cada entidad federativa.
- 5) Acta de Asamblea General que autorice al representante legal, para suscribir convenio con el INSUS.
- 6) RFC con homoclave, perteneciente a la asociación.
- 7) Comprobante de domicilio vigente.
- 8) Certificado de libertad de gravamen de la propiedad expedida por el "Registro Público de la Propiedad" o institución que cumpla con dichas funciones del registro, en la que se comprometan a no gravar la(s) propiedad (es) durante el tiempo que dure la regularización, en cualquiera de los casos no deberá exceder de 3 meses desde la fecha de expedición.
- 9) Dictamen de no riesgo (máximo 1 año de haber sido expedido)
- 10) Constancia de uso de suelo (máximo 1 año de haber sido expedido).
- 11) Censo o anexo técnico según sea el caso.

#### **D. Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con fideicomisos**

Requisitos:

- 1) Proyecto de convenio de adhesión, elaborado por la representación regional.
- 2) Identificación oficial vigente de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional).
- 3) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad del bien que se trate.
- 4) RFC con homoclave, perteneciente al fideicomiso en aquellos casos que tengan actividades empresariales.
- 5) Certificado de libertad de gravamen de la propiedad expedida por el Registro Público de la Propiedad o institución que cumpla con dichas funciones del Registro, en la que se comprometan a no gravar la(s) propiedad (es) durante el tiempo que dure la regularización, en cualquiera de los casos la vigencia no deberá exceder de 3 meses desde la fecha de expedición.
- 6) Dictamen de no riesgo (máximo 1 año de haber sido expedido)





- 7) Constancia de uso de suelo (máximo 1 año de haber sido expedido)
- 8) Censo o anexo técnico según sea el caso.
- 9) Comprobante de domicilio

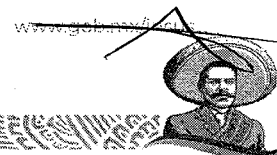
## **E. Modalidad de Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con organismos descentralizados**

Requisitos:

- 1) Proyecto de convenio de adhesión, elaborado por la representación regional de que se trate.
- 2) Identificación oficial vigente de las partes o de quien sus derechos represente (Credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional).
- 3) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad del bien que se trate.
- 4) Acreditar la personalidad con nombramiento expedido por autoridad competente, así como el Poder Notarial con actos de dominio, en los casos en los que dependiendo de la naturaleza de cada entidad federativa lo establezca en su legislación.
- 5) Acta de la junta de gobierno o decreto del congreso local donde obre la autorización para suscribir el instrumento de acuerdo a la normatividad aplicable en cada entidad federativa.
- 6) Certificado de libertad de gravamen de la propiedad expedida por el Registro Público de la Propiedad o institución que cumpla con dichas funciones del Registro, en la que se comprometan a no gravar la propiedad (es) durante el tiempo que dure la regularización, en cualquiera de los casos no deberá exceder de 3 meses desde la fecha de expedición.
- 7) Dictamen de no riesgo (máximo 1 año de haber sido expedido)
- 8) Constancia de uso de suelo (máximo 1 año de haber sido expedido).
- 9) Censo o anexo técnico según sea el caso.

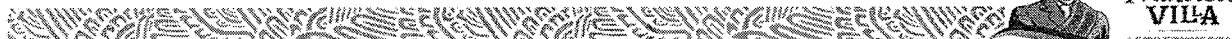
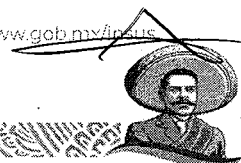
## **F. Modalidad de regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización, con personas físicas**

Requisitos:



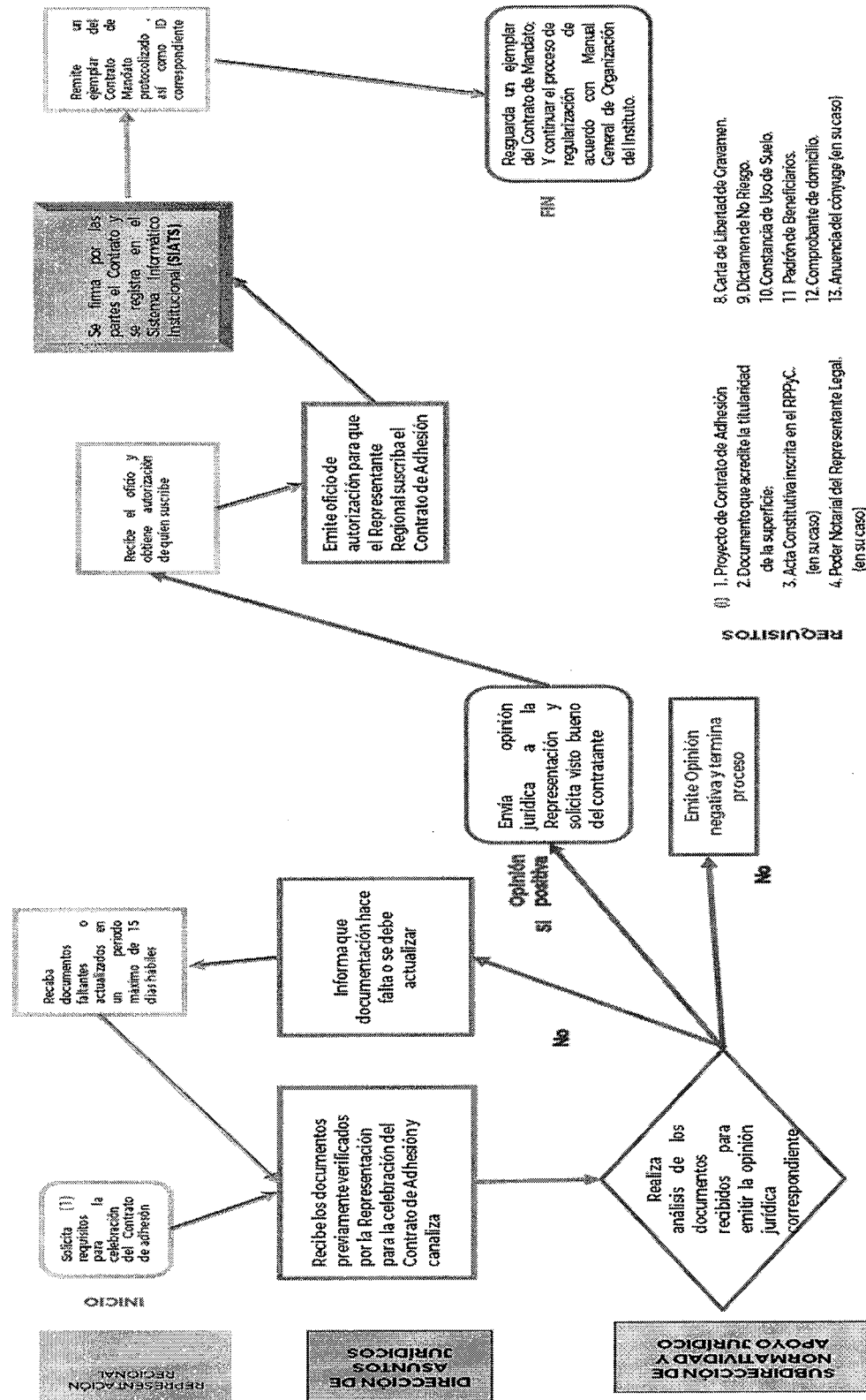


- 1) Proyecto de contrato de adhesión y mandato elaborado por la representación regional correspondiente.
- 2) Identificación oficial de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional, todos ellos vigentes).
- 3) Acta de Matrimonio (en casos en que el matrimonio sea bajo el régimen de sociedad conyugal) o Constancia de Soltería (en su caso, misma que se adquiere a través del Registro Civil de la entidad que se trate).
- 4) Escrito del cónyuge otorgando consentimiento para celebrar el acto (en caso de estar casado (a) bajo el régimen de sociedad conyugal) o en caso de existir la figura jurídica del concubinato, deberá agregar por escrito el consentimiento del acto jurídico.
- 5) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad o titularidad.
- 6) Para el caso de ser superficies de origen agrario con dominio pleno, deberá agregar la notificación y renuncia del derecho del tanto y del de preferencia, contemplados en la ley agraria.
- 7) Certificado de libertad de gravamen o institución que cumpla con dichas funciones del registro, en la que se comprometan a no gravar la propiedad (es) durante el tiempo que dure el trámite de regularización, (máximo 3 meses o de acuerdo a la vigencia que establezca el propio documento).
- 8) Dictamen de no riesgo (máximo 1 año de haber sido expedido)
- 9) Constancia de uso de suelo (máximo 1 año de haber sido expedido).
- 10) Censo o anexo técnico según sea el caso.
- 11) Comprobante de domicilio.





## CONTRATO DE ADHESIÓN Regularización de lotes con uso habitacional con gastos de particulares en vías de regularización



- REQUISITOS**
1. Proyecto de Contrato de Adhesión
  2. Documento que acredite la titularidad de la superficie;
  3. Acta Constitutiva inscrita en el RPPyC. (en su caso)
  4. Poder Notarial del Representante Legal. (en su caso)
  5. Acta de Asamblea General y/o Comité técnico y/o Instrumento jurídico que autorice al Representante Legal para suscribir Contratos con el INSUS (en su caso)
  6. Identificación oficial vigente de las partes.
  7. RFC.
  8. Carta de Libertad de Gravamen.
  9. Dictamen de No Riesgo.
  10. Constancia de Uso de Suelo.
  11. Padrón de Beneficiarios.
  12. Comprobante de domicilio.
  13. Anuencia del cónyuge (en su caso)



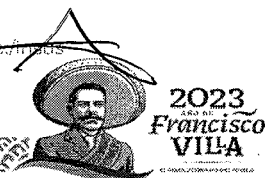


## 7.3 DONACIÓN DE PREDIOS

### A. Destinados o reservados para destinarse para los servicios públicos en el polígono objeto de regularización.

Requisitos:

- 1) La representación regional de que se trate inmediatamente después de que se haya ejecutado y aprobado la cartografía del polígono a regularizar, deberá de verificar la existencia de los lotes destinados a servicios públicos e incluirlos en el inventario de lotes, así como en los formatos del censo de verificación de uso posesión y del predio; asimismo deberá informar a las autoridades federales, entidades paraestatales, estatales o municipales correspondientes y al gobierno de la Ciudad de México, Instituciones u organizaciones de carácter privado o social que no persigan fines de lucro, núcleos agrarios y demás figuras jurídicas que prevea la legislación y demás ordenamientos legales aplicables, la existencia de los lotes destinados para servicios públicos, con el propósito de que éstas puedan iniciar ante el INSUS si así lo consideran el trámite de donación.
- 2) La solicitud de donación que presenten las autoridades señaladas en el punto que antecede deberá contener el compromiso de que los lotes no sean ocupados para un fin distinto al servicio público.
- 3) La Federación a través de la "Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal" y sus entidades paraestatales, podrán recibir en donación los siguientes lotes:
  - a. Los destinados para fines religiosos.
  - b. Los que se utilicen para la prestación del Servicio de Educación Pública.
  - c. Los que las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal utilicen para el cumplimiento de su objeto (relacionado a la prestación de servicios a la comunidad).
- 4) Los Gobiernos Estatales podrán recibir en Donación los siguientes lotes:
  - a. Los que se utilicen para la prestación del Servicio de Educación Pública, excepto aquellos pertenecientes a la Federación.
  - b. Los destinados a las dependencias de la administración pública estatal para el cumplimiento de sus atribuciones, relacionados a la prestación de servicios a la comunidad.
- 5) El Gobierno de la CDMX
  - a) Agua potable y alcantarillado;





- b) Lotes para Limpia;
  - c) Mercados y Centrales de Abasto;
  - d) Panteones;
  - e) Rastros;
  - f) Seguridad pública;
  - g) Parques y Jardines;
  - h) Los que se utilicen para la prestación del Servicio de Educación Pública, excepto aquellos pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable.
  - i) Los demás bienes que le sean necesarios para la prestación de otros servicios públicos, previo análisis del Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- 6) Los Gobiernos Municipales podrán recibir en donación los lotes que utilicen para la prestación de los siguientes servicios públicos:
- a) Agua potable y alcantarillado;
  - b) Limpia;
  - c) Mercados y Centrales de Abasto;
  - d) Panteones;
  - e) Rastros;
  - f) Parque y Jardines;
  - g) Seguridad Pública y tránsito y los demás que las legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los municipios, tomando en consideración su capacidad administrativa y financiera.
- 7) Los inmuebles que las dependencias y entidades federales, estatales o municipales, utilicen para oficinas administrativas o, en general para propósitos distintos a los de su objeto, no serán motivo de donación. Sin embargo, dichas instituciones públicas podrán adquirir a título oneroso los inmuebles respectivos; en este último caso la "Dirección de Regularización" o la "Dirección de Gestión del Suelo," del Instituto Nacional del Suelo Sustentable según su ámbito de competencia, podrán regularizar el lote solicitado en donación aplicando la norma correspondiente, atendiendo a la naturaleza de su uso y destino o al fin público del bien solicitado.





- 8) Las personas morales interesadas en adquirir en donación los predios, deberán entregar su solicitud dirigida a la representación regional del Instituto (INSUS,) de la entidad federativa que corresponda, según la ubicación del predio respectivo, acompañada de los siguientes datos y documentos:
  - a. Domicilio y nombre de la persona moral solicitante; así como de su representante legal;
  - b. Ubicación del lote solicitado;
  - c. Señalamiento de la superficie del lote, indicando el uso y antigüedad que se tenga de brindar el servicio público, las medidas y colindancias; la superficie construida; número de edificaciones y uso de cada una; así como los servicios con los que cuenta.
  - d. Soporte fotográfico digital (exteriores e interiores) de diferentes puntos de referencia.
  - e. La acreditación de la personalidad jurídica del solicitante y del fundamento legal en que sustenta su solicitud; deberán citar y anexar el ordenamiento legal que fundamente su facultad para suscribir las escrituras de donación. En el caso de tratarse de un organismo público descentralizado o de cualquier otra entidad paraestatal, decreto de creación y su objeto social.
- 9) En caso de que el solicitante sea un núcleo agrario, deberá señalar su denominación indicando el poblado, el municipio y la entidad federativa a la que pertenece y copia del acta de asamblea general donde conste la elección de sus representantes.
- 10) Tratándose de instituciones u organizaciones de carácter privado o social que no persigan fines de lucro, deberá de presentar:
  - a. Copia certificada del acta constitutiva y su reglamento Interno, en la que conste su carácter no lucrativo y su objeto;
  - b. Deberán acreditar una antigüedad mínima de dos años de estar brindando el servicio relacionado con su objeto;
  - c. Constancia de estar inscritas en el Registro Federal de contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
  - d. Presentar carta compromiso en la que se señale de manera concreta el uso y servicio público que se dará al predio; así como la presentación de proyectos que señalen el tiempo previsto para la iniciación y conclusión de las obras, los planes de financiamiento, y los requisitos adicionales que se estimen pertinentes.
  - e. Datos y documentación jurídica de la persona autorizada para realizar las gestiones de la donación.







- 11) La representación regional que se trate, una vez que haya verificado y documentado las acciones a que se refieren los puntos anteriores, procederá a integrar el expediente con los datos y documentos siguientes:
- a. Oficio en el que remita a la Dirección de Asuntos Jurídicos lo siguiente:
  - b. Original de la solicitud de donación presentada a la representación regional de que se trate junto con la documentación anexa;
  - c. Formato denominado "Inspección Ocular" firmado por la Representación Regional y los responsables de las áreas operativa y jurídica, el cual deberá contener:
  - d. Fecha de publicación en el Diario Oficial de la Federación del decreto expropiatorio o fecha de los documentos con los cuales el INSUS adquiere la titularidad del lote solicitado en donación.
  - e. Los datos de su inscripción en el RPP local.
  - f. Los datos relativos al servicio público al que está afecto el lote materia de la donación.
  - g. Antigüedad en años, de estar prestando el servicio público en el lote solicitado.
  - h. El costo de regularización, gastos de escrituración y, los datos de la construcción;
  - i. Formato denominado "Informe Técnico", firmado por la Representación Regional y el responsable del área técnica, el cual deberá especificar los datos de inscripción de la cartografía en el RPP local, orientación del lote con medidas y colindancias y contener un croquis del mismo;
  - j. Copia certificada por la representación regional que se trate, del plano manzanero lotificado aprobado por la autoridad competente, donde se ubique el lote solicitado en donación; así como copia simple de la memoria descriptiva del bien inmueble solicitado.
  - k. En su caso, anexará un informe detallado explicando las modificaciones técnicas (subdivisiones, fusiones) que sobre el lote se hayan realizado. Los lotes que al levantar la cartografía no estén considerados para servicios públicos, se entenderá por negada la solicitud de donación.
  - l. Tratándose de lotes desocupados que desde el levantamiento de la cartografía estén reservados para destinarse para servicios públicos, carta-compromiso, en la que se señale de manera concreta el uso y servicio público que se dará al predio; así como la presentación de proyectos que señalen el tiempo previsto para la iniciación y conclusión



de las obras, los planes de financiamiento, y los requisitos adicionales que se estimen pertinentes.

- m. Dictamen fundado y motivado firmado por la Representación Regional, en el que determine la procedencia de la donación solicitada; el beneficio social que recibirá la comunidad; responsabilizándose de que el inmueble solicitado no presente problemas de posesión y/o conflictos de naturaleza jurídica o social y, en su caso, los convenios que el (la) solicitante tenga celebrados con el INSUS relativos a la disposición de suelo apto para la regularización de la tenencia de la tierra o bien, apoyos fiscales y/o facilidades administrativas para dicho fin.





## 7.4 ENAJENACIÓN

### REQUISITOS

#### **A. Contrato de enajenación de predios expropiados, por causa de utilidad pública, para regularizarse a favor de sus poseionarios.**

1) En los convenios de Enajenación la Representación Regional remite mediante oficio a la Dirección de Gestión de Suelo, el expediente debidamente integrado, con la siguiente documentación en copia una vez que la haya cotejado con su original:<sup>25</sup>

- a) Decreto expropiatorio.
- b) Solicitud expresa del solicitante.
- c) Identidad (acta de nacimiento).
- d) Documentos de posesión primarios.
  - 1) Constancia de Posesión.
  - 2) Identificaciones de las partes.
  - 3) En caso de haber realizado cesión de derechos, el documento que la avale la misma.
- e) Documentos de posesión secundarios.
  - 1) Contrato o recibo de electricidad,
  - 2) Contrato o comprobante de pago de derechos de agua;
  - 3) Comprobante de pago del impuesto predial;
  - 4) Recibo de gas;
  - 5) Recibo de servicio telefónico;
  - 6) Recibo de cooperaciones hechas al ejido, municipio o a la comunidad;
  - 7) Recibo de servicio de televisión de paga;
  - 8) Estado de cuenta de institución bancaria;

<sup>25</sup> Artículos 55, 56, 57 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.





- 9) Información testimonial ante autoridad judicial;
  - 10) Certificado de residencia expedido por autoridad competente
  - f) Formato de ubicación del predio.
  - g) Inspección ocular.
  - h) Formato de Relación de Predios a Expropiar.
  - i) Censo de uso.
  - j) Impresión del Archivo KMZ
  - k) Fotografías del Predio.
  - l) Cartografía del Predio.
  - m) Dictamen Valuatorio.
  - n) Proyecto de Convenio Pago.
- 2) Una vez recibido el expediente por parte de la representación regional correspondiente, la “Dirección de Gestión de Suelo”, a través de la “Subdirección de Gestión de Inmuebles”, del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, lo remite a la Dirección de Asuntos Jurídicos y este a su vez, a la Subdirección de Normatividad y Apoyo Jurídico, para que se analice y realice la opinión jurídica, la cual deberá ser enviada a firma del titular de la Dirección de Asuntos Jurídicos.
- 3) Firmada la opinión jurídica, se remite a la “Subdirección de Gestión de Inmuebles”, para que por su conducto se le haga llegar a la Representación Regional a efecto de que:
- a) En caso de ser negativa se subsanen las observaciones emitidas y una vez subsanadas se vuelven a enviar a la Dirección de Asuntos Jurídicos para la validación correspondiente.
  - b) En caso de que la opinión jurídica sea positiva la “Subdirección de Gestión de Inmuebles”, enviará el proyecto de instrumento jurídico a la representación regional correspondiente para que este sea suscrito.
  - c) Una vez suscrito el instrumento jurídico, la representación regional de que se trate envía a la Dirección de Gestión de suelo un ejemplar original del mismo para su resguardo.
  - d) La “Subdirección de Gestión de Inmuebles”, remite una copia del instrumento jurídico debidamente requisitado, para conocimiento de la Dirección de Asuntos Jurídicos.

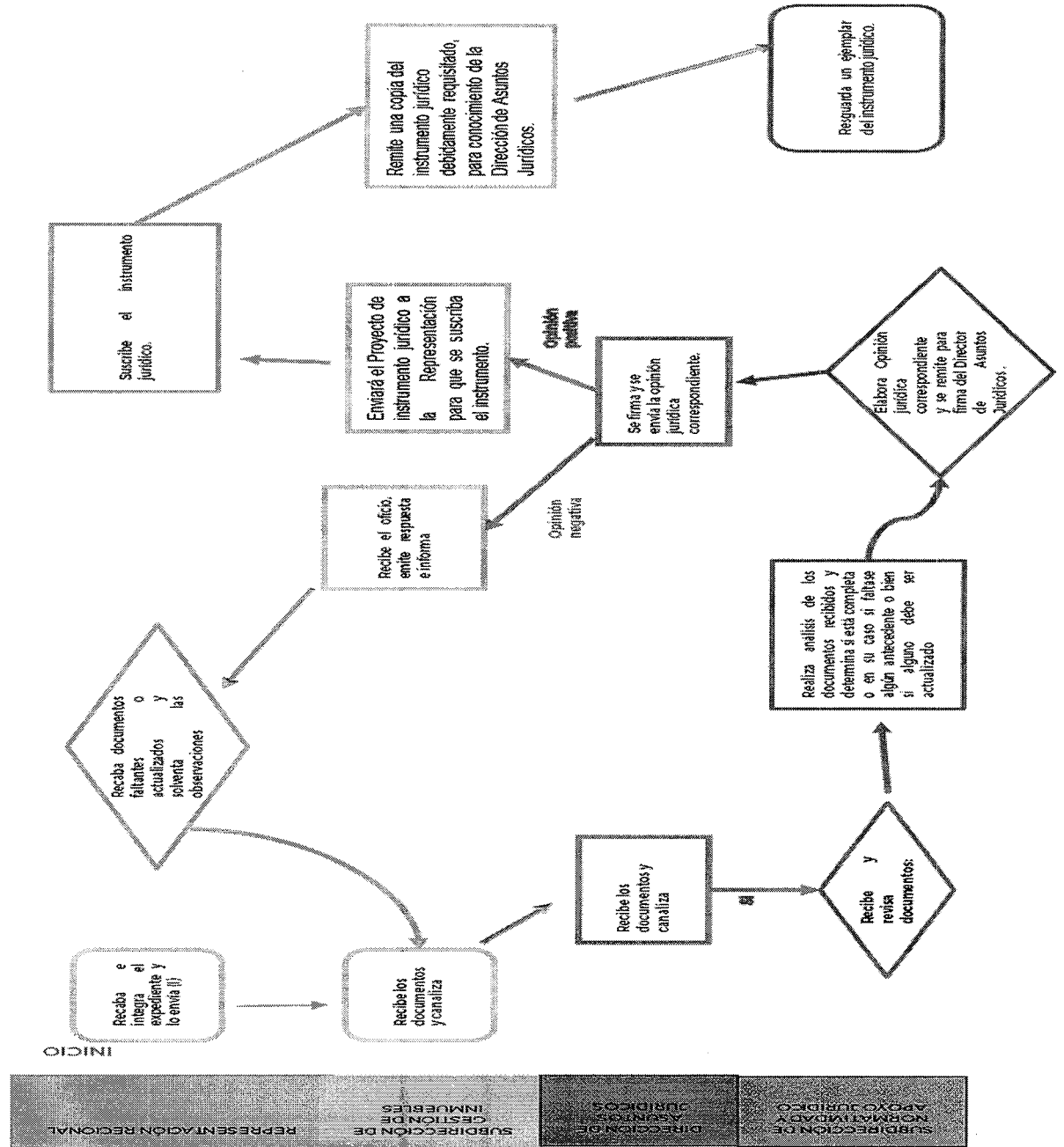


### REQUISITOS

1. Copia del Decreto Expropiatorio (no está en las Reglas)
2. Copia de Solicitud Expresa del Solicitante.
3. Copia de la Identidad (Acta de Nacimiento).
4. Copia de Documento de Posesión Primarios.
5. Copia de Constancia de Posesión.
6. Copia de las identificaciones de las partes.
7. En caso de haber realizado cesión de derechos copia del documento que la avale.
8. Documentos de posesión secundarios.
9. Formato de ubicación del predio.
10. Copia de inspección ocular.
11. Formato de Relación de Predios a Expropiar.
12. Copia de Censo de uso.
13. Impresión del Archivo INIZ.
14. Copia de Fotografía del Predio.
15. Copia de la Cartografía del Predio.
16. Copia del Dictamen Valuatorio.
17. Proyecto de Convenio de Pago.

FIN

### FLUJOGRAMA DE LOS CONTRATOS DE ENAJENACION



INICIO

REPRESENTACIÓN REGIONAL	SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE INMUEBLES	DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS	SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO Y NORMALIDAD
-------------------------	--------------------------------------	--------------------------------	---





## 7.5 CONTRATO DE MANDATO

### A. A título gratuito y con poder limitado, suscrito con municipio<sup>26</sup>

Requisitos:

- 1) Proyecto de contrato de mandato elaborado por la representación regional correspondiente.
- 2) Constancia de mayoría y validez de la elección expedida por el Instituto Electoral de la entidad federativa correspondiente.
- 3) Identificación oficial vigente de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional).
- 4) Acta del cabildo que corresponda, en donde se señale la aprobación y autorización a las autoridades municipales competentes para suscribir convenios con el Instituto.
- 5) En caso de que el presidente municipal correspondiente, suscriba el instrumento jurídico correspondiente asistido por algún miembro del su ayuntamiento y que cuente con facultades otorgadas por su legislación o que en el acta de cabildo lo autorice, deberá enviar la documentación con la que acredite su personalidad.
- 6) RFC<sup>27</sup>
- 7) Escritura con la que se acredite la propiedad, o bien, en caso de que la superficie a regularizar corresponda al fondo legal deberá agregarse la autorización del congreso estatal, si así lo establece la legislación local o el instrumento jurídico con el que se dota al municipio para que se pueda disponer de él.
- 8) Certificado de libertad de gravamen (expedido en un periodo no mayor a 3 meses o de acuerdo a la vigencia que establezca el propio documento).
- 9) Dictamen de no riesgo emitido por la autoridad de protección civil local o autoridad que tenga facultades para ello, expedido en un periodo no mayor a un año.

<sup>26</sup> artículo 14 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>27</sup> artículo 14, fracción II Inciso h) de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.





- 10) Constancia de uso de suelo emitido por la autoridad de obras públicas, desarrollo urbano o autoridad que tenga facultades para ello, expedida en un periodo no mayor a un año.
- 11) Notificación y renuncia del derecho del tanto y/o el de preferencia.<sup>28</sup>
- 12) Censo o anexo técnico según sea el caso.

## **B. A título Gratuito y con poder limitado, suscrito con organismos descentralizados.**

- 1) Proyecto de contrato de mandato para la regularización del suelo en sus diferentes tipos y modalidades, elaborado por la representación regional correspondiente;
- 2) Acreditar la personalidad, con la siguiente documentación; nombramiento y/o autorización de la junta de gobierno o el que corresponda.
- 3) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad;
- 4) Identificación Oficial de las partes. (Credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional, todos ellos vigentes);
- 5) RFC con homoclave.
- 6) Certificado de libertad de gravamen vigente expedido en un periodo no mayor a tres meses.
- 7) Dictamen de No Riesgo emitido por la autoridad de protección civil local o por la autoridad que tenga facultades para ello, expedido en un periodo no mayor a un año.
- 8) Constancia de Uso de Suelo emitido por la autoridad de obras públicas y/o desarrollo urbano o autoridad que tenga facultades para ello, expedido en un periodo no mayor a un año.
- 9) Censo o anexo técnico según sea el caso.

## **C. A título gratuito y con poder limitado, suscrito con personas físicas.<sup>29</sup>**

- 1) Proyecto de Contrato de Mandato elaborado por la representación regional correspondiente.

---

<sup>28</sup> artículo 14 fracción VIII de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

<sup>29</sup> artículo 12 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.







- 2) Identificación oficial de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional, todos ellos vigentes);
- 3) Acta de matrimonio (en casos en que el matrimonio sea bajo el régimen de sociedad conyugal) o constancia de soltería (en su caso que se adquiere a través del registro civil de la entidad que corresponda).
- 4) Escrito del cónyuge otorgando consentimiento para celebrar el acto (en caso de estar casado (a) bajo el régimen de sociedad conyugal) o en caso de existir la figura jurídica del concubinato, deberá agregar por escrito el consentimiento del acto jurídico.
- 5) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad.
- 6) Para el caso de ser superficies de origen agrario con dominio pleno, deberá agregar la notificación y renuncia del derecho del tanto y del de preferencia, contemplados en la Ley Agraria.
- 7) Certificado de libertad de gravamen vigente expedido en un periodo no mayor a tres meses.
- 8) Dictamen de no riesgo emitido por la autoridad de protección civil local o autoridad que tenga facultades para ello, expedido en un periodo no mayor a un año.
- 9) Constancia de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Obras Públicas y/o Desarrollo Urbano o autoridad que tenga facultades para ello no mayor a un año.
- 10) Censo o anexo técnico según sea el caso.
- 11) Comprobante de domicilio.

#### **D. A título gratuito y con poder limitado, suscrito con asociaciones.<sup>30</sup>**

- 1) Proyecto de contrato de mandato elaborado por la representación regional correspondiente.
- 2) Acta constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio u Organismo descentralizado que corresponda al Estado.
- 3) Poder notarial del representante legal, con actos de dominio.

<sup>30</sup> artículo 13 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.

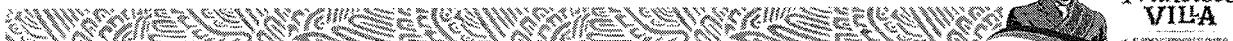




- 4) Acta de la asamblea general correspondiente, en donde se señale la autorización al representante legal, para suscribir contratos con el INSUS.
- 5) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad.
- 6) Identificación oficial de las partes o de quien sus derechos represente (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional, todos ellos vigentes).
- 7) RFC con homoclave.
- 8) Certificado de libertad de gravamen vigente expedido en un periodo no mayor a tres meses.
- 9) Dictamen de no riesgo emitido por la autoridad de protección civil local o autoridad que tenga facultades para ello no mayor a un año.
- 10) Constancia de uso de suelo emitido por la autoridad de obras públicas y/o desarrollo urbano o autoridad que tenga facultades para ello, expedida en un periodo no mayor a un año.
- 11) Censo o anexo técnico según sea el caso.
- 12) Comprobante de domicilio vigente.

## **E. A título gratuito y con poder limitado, suscrito sobre bienes de un fideicomiso.**

- 1) Proyecto de contrato de mandato elaborado por la representación regional correspondiente.
- 2) Acta Constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio u Organismo descentralizado que corresponda al Estado.
- 3) Poder Notarial del Representante Legal, con actos de dominio.
- 4) Acta de Asamblea General, en donde se señale la autorización al representante legal, para suscribir contratos con este Instituto.
- 5) Título de propiedad, escritura pública o instrumento jurídico con el que se acredite la propiedad.
- 6) Identificación oficial de las partes o de quien sus derechos represente. (credencial para votar, pasaporte, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional, todos ellos vigentes).
- 7) RFC con homoclave.
- 8) Certificado de libertad de gravamen vigente no mayor a tres meses del bien o bienes en cuestión.





- 9) Dictamen de no riesgo emitido por la autoridad de protección civil local o autoridad que tenga facultades para ello, expedido en un periodo no mayor a un año.
- 10) Constancia de uso de suelo emitido por la autoridad de obras públicas y/o desarrollo urbano o autoridad que tenga facultades para ello, expedida en un periodo no mayor a un año.
- 11) Censo o anexo técnico según sea el caso.
- 12) Comprobante de Domicilio.

## **F. A título gratuito y con poder limitado, suscrito con núcleos agrarios<sup>31</sup>**

- 1) Proyecto de contrato de mandato elaborado por la representación regional correspondiente.
- 2) Comprobante de domicilio (no mayor a 3 meses de vigencia).
- 3) Título de propiedad y/o instrumento jurídico.
- 4) Acreditar la personalidad de los representantes del comisariado ejidal, con el acta de elección correspondiente inscrita en el "Registro Agrario Nacional".
- 5) Identificación de los integrantes del comisariado correspondiente.
- 6) Acta de asamblea de ejidatarios en la que conste el acuerdo favorable, para otorgar la anuencia de la celebración del instrumento jurídico.
- 7) Registro Federal de Contribuyentes (RFC) con homoclave.
- 8) Certificado de libertad de gravamen en casos que exista título inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (máximo 3 meses o de acuerdo a la vigencia que establezca el propio documento).
- 9) Dictamen de no riesgo (máximo 1 año de haber sido expedido).
- 10) Constancia de uso de suelo (máximo 1 año de haber sido expedido).
- 11) Notificación y renuncia del derecho del tanto y del de preferencia, contemplados en la Ley Agraria.

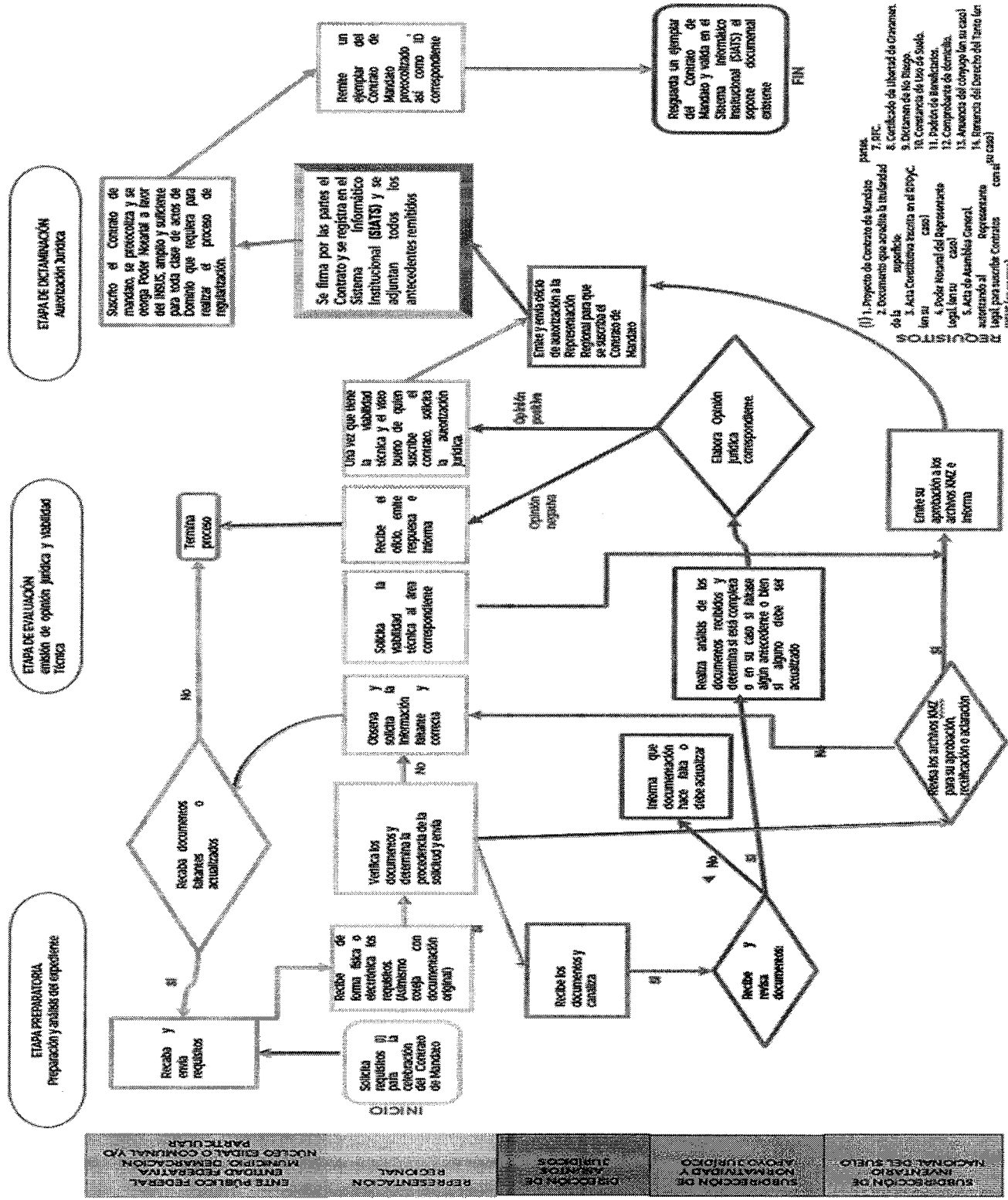
---

<sup>31</sup> artículo 15 de las Reglas para la Contratación y Escrituración de Lotes Susceptibles de Regularización. Instituto Nacional del Suelo Sustentable. 14 abril 2022.





## FLUJOGRAMA DE LOS CONTRATOS DE MANDATO





---

**DR. JOSÉ ALFONSO IRACHETA CARROLL**  
**DIRECTOR GENERAL**  
**DEL INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE**



---

**LIC. JUAN CARLOS ZAMORA GARCÍA**  
**DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS**  
**DEL INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE**

LA PRESENTE FIRMA CORRESPONDE AL MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, DEL INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE, EL CUAL FUE APROBADO EN LA CUARTA SESIÓN ORDINARIA DEL COMITÉ DE MEJORA REGULATORIA INTERNA, MEDIANTE DICTAMEN COMERI/1.5/ORD.04-02/2022, DE FECHA 15 DE DICIEMBRE DEL 2022 Y CONSTA DE 45 FOJAS, POR LO QUE ESTA PÁGINA NO PODRÁ PRESENTARSE POR SEPARADO O DE FORMA INDEPENDIENTE AL MANUAL.

