

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Comité de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales —órgano encargado de supervisar el cumplimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales por mandato del Consejo Económico y Social de la ONU— señaló en su Observación General No. 4 que el concepto de "vivienda adecuada" está condicionado por aspectos sociales, económicos, culturales, climatológicos y ecológicos, identificando una serie de elementos esenciales que deben respetarse en todos los contextos, dentro de los que destaca la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

A escala global, más de mil seiscientos millones de personas carecen de una vivienda digna, representando el 20% de la humanidad. De ellas, mil millones habita en barrios precarios o asentamientos irregulares, como lo señala ONU Hábitat en el texto *Previendo el futuro de las ciudades. Informe de las Ciudades del Mundo 2022*.

Igualmente, la Asamblea General de las Naciones Unidas en la resolución A/RES/71/256, Nueva Agenda Urbana, señala que es un compromiso de transformación en pro del desarrollo sostenible promover el acceso equitativo a las oportunidades y los beneficios que puede ofrecer la urbanización, entendiéndose que la regularización de los asentamientos humanos es también una forma de urbanización.

En México, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en su artículo 115, fracción V, inciso e), que los municipios están facultados para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

Por su parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 6, fracción IV, declara que la regularización de la tenencia de la tierra es causa de utilidad pública, por lo que, en tanto acto imperativo del municipio, produce consecuencias jurídicas y sociales en beneficio de los habitantes de los asentamientos humanos regularizados.

Por su parte, la Constitución Política del Estado de Guanajuato, señala en su artículo 117, fracción II, inciso e), que a los Ayuntamientos compete la facultad de intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

En congruencia con ese contexto normativo, el Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, es el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal que tiene por objeto implementar en coordinación con las autoridades competentes, programas de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, como lo disponen los artículos 1º, 4º, fracciones I, VII, VIII y IX del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto."

De acuerdo con el Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México de los años 2021 y 2023, en el país pasamos de 7,770 a 9,180 asentamientos humanos irregulares habiendo un incremento del 18% en tanto sólo dos años; habiéndolos 1,245,273 mexicanos, conforme al último conteo publicado.

Respecto de las acciones de regularización de la tenencia de la tierra, en el Censo del año 2023 se registraron únicamente 156 acciones, habiendo incluso un retroceso respecto de las 159 del 2021.

Las acciones de prevención en la formación de asentamientos humanos irregulares también se redujeron. En el Censo del 2023, se informaron 197 acciones de inspección, monitoreo y registro de zonas propensas a invasión, contra las 499 acciones informadas en el Censo del 2021.

En el caso de Irapuato, Guanajuato, de un análisis de los microdatos contenidos al Censo del 2023, se puede apreciar la existencia de 109 asentamientos humanos irregulares, con una población de 49,112 irapatenses habitando en ellos.



De acuerdo con los datos recabados por la autoridad municipal, Irapuato cuenta con un inventario aproximado de 16 mil viviendas ubicadas en asentamientos irregulares que presentan un grado de consolidación promedio del 61.32%, distribuidas en alrededor de 1,080 hectáreas. Estas cifras reflejan la magnitud del fenómeno y ponen de manifiesto la apremiante necesidad de que el Municipio intervenga de manera decidida, en atención a la creciente demanda social de soluciones en materia de regularización de los asentamientos humanos.

Como parte de las estrategias de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, se aborda el problema público de los asentamientos humanos en el Programa de Gobierno Municipal 2024 – 2027, dentro del EJE R Tu Entorno Renovado (Funcional, atractivo y sostenible), en el Proyecto Estratégico 54. Vivienda, que al tener como marco la necesidad de consolidar el acceso a la vivienda digna y adecuada, impulsa diversas acciones orientadas a la regularización de asentamientos humanos que mejoren la calidad de vida de las personas, teniendo como Estrategia 54.2. Regularización de asentamientos humanos, la Acción de "Implementar un proceso sistemático de regularización para mejorar la seguridad jurídica de los habitantes en asentamientos irregulares, brindando certeza sobre la tenencia de la tierra".

Actualmente, el Estado de Guanajuato, a través de la Comisión Intersecretarial para la Regularización de Asentamientos Humanos (CIPRAH), como instancia ejecutora, sustancia el procedimiento contenido en los *Lineamientos del Procedimiento para la Regularización de Asentamientos Humanos*. Dicho instrumento ha resultado valioso por proporcionar una vía para la regularización en los municipios del Estado, no obstante resulta imprescindible contar en la instancia municipal con un procedimiento que haga explícita la lógica de la intervención pública conforme al contexto y la realidad del territorio de Irapuato y su estructura administrativa existente.

Es por ello que a través del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, en observancia de las buenas prácticas, políticas públicas, programas y proyectos municipales, se implementa el Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, como una intervención pública transicional, que beneficia a aquellos asentamientos constituidos identificados en el diagnóstico elaborado en coordinación con la Dirección General de Desarrollo Urbano y que cumplan con los requisitos de acceso y criterios de incorporación al programa señalados en las presentes Reglas de Operación, cuyo objetivo general es mejorar el espacio de vivienda adquirido por la ciudadanía de manera informal, a través de la certeza jurídica de la propiedad, acción que propicia la estabilidad y conservación del patrimonio familiar en este Municipio, a las personas que poseen un lote localizado en asentamientos humanos irregulares, beneficiando con ello aquellos sectores de la población más vulnerables y reafirmando el compromiso institucional de no dejar a nadie atrás, mismo que se regirá bajo los principios de los Derechos Humanos dentro del orden municipal y de la buena administración pública, así como aquellos que dentro del objeto del programa contempla la normativa aplicable.

En virtud de lo antes expuesto, es que se ha tenido a bien emitir las siguientes:



REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Objeto de las Reglas de Operación

Artículo 1. Las presentes Reglas de Operación tienen por objeto normar y regular la operación y ejecución eficiente, eficaz, equitativa y transparente del Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, así como establecer los requisitos para su operatividad.

El Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, se regirá por los principios de libertad, equidad, justicia distributiva, solidaridad, imparcialidad, respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, inclusión social y transparencia, de acuerdo a la legislación aplicable.

Glosario

Artículo 2. Para los efectos de las presentes Reglas de Operación, se entiende por:

- I. **Acuerdo:** A la decisión tomada de forma colegiada por las personas integrantes del Ayuntamiento, respecto de algún tema puesto a su consideración;
- II. **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 lo integran;
- III. **Asentamientos humanos viables de regularizar:** Aquellos que cumplen con las disposiciones contenidas en las presentes Reglas de Operación del Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- IV. **Ayuntamiento:** Al Ayuntamiento del municipio de Irapuato, Guanajuato;
- V. **Centro de población:** Zona del territorio geográficamente delimitada en los programas municipales, constituida por las áreas urbanizadas, las que se establezcan para su crecimiento y las que se consideren no urbanizables por causas de conservación ecológica o forestal, prevención de riesgos, contingencias o desastres, recarga de mantos acuíferos y mantenimiento de actividades productivas, así como las que por resolución de la autoridad competente se prevean para su fundación;
- VI. **Certeza jurídica:** La garantía formal frente a terceros del derecho a la propiedad, mediante el otorgamiento de escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de proteger el patrimonio de las personas y dotar de plena validez legal a su derecho de dominio, posesión o uso sobre un bien inmueble, de conformidad con el marco normativo aplicable;
- VII. **CFE:** La Comisión Federal de Electricidad;
- VIII. **Código:** Al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- IX. **Consejo Directivo:** Al Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato;
- X. **CR:** A la Coordinación de Regularización, adscrita a la Dirección General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato;

- XI. **Desafectación:** Declaración expresa por mayoría calificada de las personas integrantes del Ayuntamiento, en la que los bienes de dominio público municipal dejan de destinarse al uso común o al servicio público, por así convenir al interés público;
- XII. **DG:** A la Dirección General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato;
- XIII. **DGDSH:** A la Dirección General de Desarrollo Social y Humano;
- XIV. **DGDU:** A la Dirección General de Desarrollo Urbano;
- XV. **Dictamen técnico, jurídico y social:** Documento elaborado por la Coordinación de Regularización del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, mediante el cual se determina la viabilidad de la regularización de un asentamiento humano a partir de un análisis multidisciplinario de los aspectos jurídicos, técnicos y sociales del asentamiento. Como resultado, establece las condiciones para la transmisión de la propiedad, y en su caso, propone los convenios necesarios que se suscribirán con la persona solicitante de la regularización para la recepción de la propiedad, así como las responsabilidades de éste en caso de controversias y afectaciones. El Dictamen podrá integrar los vistos buenos de las Unidades Administrativas que considere necesarios;
- XVI. **DJ:** A la Dirección Jurídica del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato;
- XVII. **DT:** A la Dirección Técnica del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato;
- XVIII. **DPS:** A la Dirección de Promoción Social del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato;
- XIX. **IMUVII:** Al Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato;
- XX. **Inspección física:** Conjunto de actividades administrativas, técnicas, jurídicas y sociales realizadas para examinar un objeto, persona, inmueble, o documento, con el fin de identificar características, detectar anomalías, verificar su existencia, autenticidad, estado y conformidad con normas o especificaciones en cumplimiento al objeto y servicio del Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XXI. **JAPAMI:** A la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto;
- XXII. **Lote regularizado:** A la fracción de terreno, con o sin construcción, que se ubica en un asentamiento humano que ha pasado por un procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra;
- XXIII. **Municipio:** Al municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XXIV. **Persona beneficiaria de la escrituración:** Aquella persona que cumplió con los requisitos señalados en las Reglas de Operación del Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato y son receptoras de los servicios y beneficios al tramitar la escritura de la propiedad;
- XXV. **Persona solicitante de la regularización:** Aquella persona que solicita, participa y decide incorporarse al Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XXVI. **Procedimiento de regularización:** Conjunto de actos técnicos, jurídicos y administrativos que se realizan para regularizar la tenencia de la tierra mediante la certeza jurídica a las personas poseedoras de lotes que conforman un asentamiento humano irregular;



- XXVII. **Programa:** Al Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XXVIII. **Reglas de Operación:** A las Reglas de Operación del Programa para la Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- XXIX. **Regularización de la Tenencia de la Tierra:** Causa de utilidad pública, enfocada en legalizar la propiedad de los ocupantes, incluyendo asentamientos humanos irregulares, para darles seguridad jurídica y facilitar el acceso a servicios públicos; y,
- XXX. **Utilidad pública:** A la causa jurídica que legitima al Municipio para intervenir en los bienes de propiedad particular, ya sea de manera forzosa o mediante su autorización, encontrando su justificación en la satisfacción de una necesidad colectiva prioritaria que representa un beneficio para la comunidad en su conjunto, como sucede en los procedimientos de regularización de asentamientos humanos.

Aplicación supletoria

Artículo 3. En lo no previsto en las presentes Reglas de Operación, se aplicarán de manera supletoria la legislación en materia de asentamientos humanos y lo dispuesto en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

CAPÍTULO II DEL PROGRAMA

Objetivo general

Artículo 4. El objetivo general del Programa es mejorar el espacio de vivienda adquirido por la ciudadanía de manera informal, regularizando la tenencia de la tierra a través de la certeza jurídica de la propiedad, a las personas que poseen un lote localizado en alguno de los asentamientos humanos irregulares dentro del territorio del municipio de Irapuato, Guanajuato.

Objetivo específico

Artículo 5. El objetivo específico del Programa consiste en realizar las gestiones técnicas, jurídicas y administrativas, para regularizar la tenencia de la tierra, para que las personas habitantes del Municipio, que poseen un lote en asentamientos humanos irregulares viables de regularizar, obtengan la certeza jurídica de la propiedad mediante la escritura pública.

Cobertura

Artículo 6. La cobertura del Programa se enfoca a los asentamientos humanos irregulares viables de regularizar mediante las presentes Reglas de Operación, que beneficiará a las personas habitantes del municipio que posean o acrediten haber adquirido de manera informal un lote de terreno en el asentamiento humano materia de la regularización, siempre que se reúnan y cumplan los requisitos del Programa.

Población Objetivo

Artículo 7. La población objetivo del Programa son todas aquellas personas habitantes del Municipio que sean beneficiarias mediante la acción de regularización de la tenencia de la tierra y la escrituración individual del lote regularizado a su favor, siempre que se reúnan y cumplan los requisitos del Programa.

Responsable del Programa

Artículo 8. El IMUVII, a través de la QR será la unidad administrativa responsable de la operación, resguardo, custodia y archivo de toda la información y documentación comprobatoria del Programa.

La unidad responsable del Programa deberá procesar la información distinguiendo a las personas que resulten beneficiarias a razón de sexo y edad, así como garantizar la protección de los derechos en materia de protección de datos personales en posesión de sujetos obligados en los términos de las disposiciones normativas aplicables.



Mecanismos de coordinación

Artículo 9. El IMUVII podrá establecer los mecanismos de coordinación necesarios con dependencias, entidades y organismos de los tres niveles de gobierno, y de manera enunciativa más no limitativa con colegios, notarios, peritos valuadores, entre otros, así como con otras instancias que participen y contribuyan al cumplimiento del objetivo del Programa regulado por las presentes Reglas de Operación.

En el ejercicio de las facultades y atribuciones que en materia de planeación, desarrollo urbano ordenado y sustentable, medio ambiente, regularización de asentamientos humanos, obra pública y prestación de servicios públicos competan, se implementarán acciones orientadas a prevenir la expansión y generación de nuevos asentamientos humanos de origen irregular dentro del territorio municipal.

Para la prestación e incorporación de los servicios básicos y de urbanización en los asentamientos humanos regularizados mediante este Programa, se estará a lo dispuesto en los planes, programas, esquemas y acciones en la materia que tenga vigentes el Municipio y que sean aplicables al asentamiento regularizado, considerando la suficiencia presupuestal en el ejercicio fiscal correspondiente y la carta compromiso suscrita por las personas beneficiarias.

CAPÍTULO III DEL TIPO DE APOYO Y CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

Tipo de apoyo

Artículo 10. El presente Programa, brinda un servicio que consiste en un conjunto de actividades que permiten atender necesidades colectivas específicas para la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos y, en consecuencia, el reconocimiento de los derechos de la propiedad que se incorpora al marco de la legalidad y orden territorial.

CAPÍTULO IV DE LOS RECURSOS Y METAS DEL PROGRAMA

Origen de los recursos

Artículo 11. La programación presupuestal y la asignación de recursos del Programa serán aquellos que el Ayuntamiento autorice en el Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal correspondiente, así como aquellos que derivan de los ingresos propios del IMUVII y de las aportaciones que se realizan a este.

Metas del Programa

Artículo 12. La meta del Programa es aquella contemplada dentro de la Matriz de Indicadores para Resultados, aprobada para el Ejercicio Fiscal correspondiente.

CAPÍTULO V DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS DEL PROGRAMA

Sección Primera De los Requisitos de Acceso y Criterios de Incorporación

Requisitos de acceso al proceso de regularización

Artículo 13. Para incorporarse al Programa, la persona solicitante de la regularización deberá presentar lo siguiente:

- I. Formato de solicitud para incorporarse al Programa, firmada por la persona solicitante de la regularización que acredite el interés jurídico;
- II. Copia, y original para cotejo, de la identificación oficial vigente con fotografía;



- III. Copia certificada de la escritura pública o título de propiedad donde se encuentra el asentamiento humano emitida por el Registro Público de la Propiedad;

En caso de exhibirse título de propiedad, deberá presentar copia certificada del acta de asamblea en la que se haya autorizado la adopción del dominio pleno, expedida por el Registro Público de la Propiedad o el Registro Agrario Nacional;

- IV. Original del Consentimiento emitido por la persona titular registral o quien acredite las facultades para su otorgamiento, ratificado ante Notario Público, expresando su voluntad, tanto de que renuncia a cualquier cobro, reclamo o indemnización al Municipio y/o al IMUVII por la transmisión de la propiedad con fines de regularización, dándose por enteramente cubierto con las aportaciones o pagos que efectuaron las personas poseedoras de los lotes del asentamiento a las personas propietarias; así como, la voluntad para incorporarse al Programa, con la manifestación expresa de abstenerse de realizar actos que propicien la formación de nuevos asentamientos o el crecimiento del ya existente;
- V. En caso de ser persona moral, será necesario acreditar su legal constitución así como las facultades o atribuciones de sus representantes legales para otorgar dicho consentimiento y para sujetarse al Programa normado por las presentes Reglas de Operación;
- VI. Certificado de historial registral vigente no mayor a tres meses, expedido por Registro Público de la Propiedad;
- VII. Certificado de gravamen vigente no mayor a tres meses, expedido por Registro Público de la Propiedad;
- VIII. Constancia o recibo de pago del impuesto predial actualizado emitido por la autoridad municipal competente;
- IX. Levantamiento topográfico o plano de venta de los lotes;
- X. Censo de venta de los lotes; y,
- XI. Copia de los documentos con los que se acredite la venta y adquisición de los lotes.

Criterios de incorporación al Programa

Artículo 14. Los asentamientos humanos que pretendan incorporarse al Programa deberán cumplir con los siguientes criterios:

- I. Contar con una consolidación mínima del 40% de lotes con construcción del total de los lotes que integran el asentamiento humano susceptible a regularizar;
- II. Todo asentamiento humano que presente alguna restricción, alineamiento, afectación o clasificación de riesgo deberá contar con la opinión o dictamen técnico correspondiente emitido por las autoridades competentes;
- III. Que dichos asentamientos humanos irregulares no puedan cumplir con las especificaciones técnicas previstas por el Código, para los fraccionamientos regulares; y,
- IV. Se debe tener garantizado el acceso vial al asentamiento humano.

Sección Segunda Del Procedimiento de Regularización



Procedimiento de regularización

Artículo 15. El Programa está enfocado para que cualquier persona habitante del Municipio que cumpla con los requisitos de acceso y los criterios de incorporación establecidos en los artículos 13 y 14 de las presentes Reglas de Operación, pueda incorporarse y sea susceptible de recibir los servicios a que se refiere el Programa, bajo el siguiente procedimiento:

- I. Presentación de la solicitud para la regularización y requisitos de acceso:** La persona solicitante de la regularización deberá acudir a las oficinas de la CR para el llenado del formato de solicitud, cumpliendo con la entrega de los documentos señalados como requisitos de acceso al Programa, previstos en las presentes Reglas de Operación;
- II. Integración del expediente:** La CR realizará el análisis de la información presentada en la solicitud de incorporación al Programa.

Cuando se determinen observaciones o información a complementar, se notificará a la persona solicitante de la regularización para la modificación, justificación o complementación correspondiente, debiendo subsanar la omisión dentro del término de quince días hábiles contados a partir del día en que reciba la notificación.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que la persona solicitante de la regularización haya subsanado la omisión, se desechará la solicitud, dejando a salvo los derechos para la presentación de una nueva solicitud.

De no haber observaciones se procederá a la integración del expediente tendiente a la regularización.

- III. Documentación técnica que integra el expediente de regularización:** La CR realizará las solicitudes necesarias para la integración del expediente de regularización, pudiendo realizar las inspecciones físicas necesarias para tal fin, incluyendo la solicitud y requisitos de acceso al Programa, así como los siguientes documentos:
 - a) Diagnóstico para la viabilidad de la regularización del asentamiento, emitido por la DGDU;
 - b) Opinión técnica de servicios, emitida por JAPAMI y CFE;
 - c) Plano de lotificación con visto bueno para el procedimiento de regularización, emitido por la DGDU;
 - d) Censo de personas poseedoras, realizado por el IMUVII. En caso necesario se solicitará apoyo de la DGDSH para la elaboración de este;
 - e) Reporte fotográfico actualizado, donde se identifique la consolidación y las características con que cuenta el asentamiento; y,
 - f) Avalúo fiscal del predio donde se encuentra el asentamiento humano irregular, pudiéndose coordinar con las diversas áreas de la administración pública para su elaboración.
- IV. Elaboración del Dictamen técnico, jurídico y social:** El IMUVII, a través de la CR elaborará el Dictamen técnico, jurídico y social, con el que dictaminará la viabilidad o inviabilidad de la regularización del asentamiento humano y transmisión de la propiedad en favor del IMUVII, el cual será revisado por la DJ, DT y DPS previo a poner a consideración del Consejo Directivo. En caso de ser aprobado el dictamen, la CR notificará a la persona solicitante de la regularización, a través de la Constancia de Viabilidad para el seguimiento de proceso de regularización;
- V. Presentación y aprobación del Dictamen técnico, jurídico y social:** El Dictamen técnico, jurídico y social se presentará al Consejo Directivo, para su análisis y aprobación; acto en el que se autorizará al IMUVII, para que, por conducto de sus representantes legales, realicen las gestiones para la transmisión y a su vez la recepción de la propiedad con fines de regularización de la tenencia de la tierra, y protocolice el acto jurídico traslativo de la propiedad;



- VI. Transmisión de la propiedad:** La transmisión de la propiedad se formalizará en escritura pública e inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, estableciendo, en su caso, las condiciones y cláusulas especiales que procedan conforme a los términos del acuerdo aprobado por el Consejo Directivo.
- VII. Solicitud para la desafectación del dominio público, destino y autorización para ejercer actos de Dominio:** El IMUVII, por conducto de sus representantes legales, previa aprobación del Consejo Directivo, presentará la solicitud al Ayuntamiento para la desafectación del dominio público, destino y autorización para ejercer actos de dominio en su favor, para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra del asentamiento de que se trate.
- VIII. Presentación y aprobación de los dictámenes a la Comisión del Ayuntamiento respectiva:** Recabados y validados los dictámenes correspondientes se remitirán a la Comisión o Comisiones del Ayuntamiento que se consideren necesarias para la validación de este trámite, para que, previo análisis, emitan el Dictamen o acuerdo respectivo para su posterior presentación al Pleno del Ayuntamiento.
- IX. Aprobación e intervención del Ayuntamiento:** El Dictamen se presentará al Ayuntamiento para que éste, previa aprobación de la Comisión o Comisiones respectivas, acuerde en favor del IMUVII, la desafectación del dominio público y el Destino para efectos de intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra del asentamiento humano de que se trate, la inscripción del Plano de Lotificación en el Registro Público de la Propiedad y autorice ejercer los actos de dominio a que haya lugar para escriturar los lotes regularizados en favor de las personas beneficiarias, y las vialidades y Áreas de Donación en favor del Municipio.
- X. Publicidad del Acuerdo de Ayuntamiento:** El acuerdo de Ayuntamiento se publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en la Gaceta Municipal, asimismo, se hará de conocimiento a las áreas involucradas, para los fines a que hubiere lugar; y,
- XI. Protocolización e inscripción del plano de lotificación:** El IMUVII solicitará a la Notaría Pública designada la protocolización e inscripción del plano de lotificación del asentamiento humano regularizado, en el Registro Público de la Propiedad.

Sección Tercera De los Requisitos y Procedimiento de Escrituración

Requisitos del expediente individual para escrituración

Artículo 16. En la integración del expediente individual para escrituración, las personas beneficiarias de los lotes del asentamiento humano regularizado, deberán acudir al IMUVII y presentar los requisitos siguientes de forma legible:

- I. Formato de solicitud firmado por la persona beneficiaria de la escrituración;
- II. Copia, y original para cotejo, de la identificación oficial vigente con fotografía;
- III. Copia y original para cotejo, del Acta de Nacimiento reciente;
- IV. Copia del Registro Federal de Contribuyentes (RFC), con una antigüedad no mayor a tres meses de su expedición;
- V. Copia y original para cotejo del comprobante de domicilio, con una antigüedad no mayor a tres meses de su expedición;
- VI. Copia y original de la documentación que acredite la adquisición del lote a escriturar y que éste se encuentre pagado en su totalidad;



- VII. Original de la Carta de Aceptación, proporcionada por el IMUVII;
- VIII. Original del certificado de propiedad de la persona beneficiaria de la escrituración, emitido por el Registro Público de la Propiedad, para acreditar que no es propietario de otro inmueble en el centro de población;
- IX. Original de la constancia de no propiedad de la persona beneficiaria de la escrituración, expedida por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios;
- X. En caso de no ser el Titular del lote, presentar original y copia para cotejo, del Poder notarial inscrito con las facultades necesarias para actos de administración o en su caso, para suscribir el acto jurídico, adjuntando copia simple de la identificación oficial del apoderado y/o representante legal; y,
- XI. En su caso, los documentos que por las características técnicas, jurídicas y sociales de la regularización y/o escrituración sean necesarios para la integración de expediente individual.

Procedimiento de escrituración

Artículo 17. El IMUVII, conforme a sus atribuciones, intervendrá únicamente en la tramitación de las escrituras públicas, correspondiendo a la persona beneficiaria de la escrituración el pago del trámite de escrituración y demás impuestos y derechos que cause la gestión hasta su conclusión.

El procedimiento de escrituración se llevará conforme a las siguientes etapas:

- I. **Sesión informativa:** El IMUVII, convocará a una sesión informativa en la que notificará a las personas beneficiarias la conclusión del procedimiento de regularización del asentamiento humano, así como los requisitos que deben reunir para la escrituración individual de los lotes y la información general de la gestión del servicio.
- II. **Solicitud de escrituración:** Las personas beneficiarias deberán presentar al IMUVII la documentación requerida en la asamblea informativa conforme al artículo 16 de las presentes Reglas de Operación.

En esta etapa, el IMUVII realizará la revisión de los documentos ingresados y llevará a cabo la inspección física o las que considere necesarias para soportar la viabilidad de la procedencia o improcedencia de la solicitud de escrituración.

Las personas beneficiarias, que no concluyan el proceso de escrituración dentro de los 6 meses contados a partir del ingreso de la solicitud por cualquier causa ajena al IMUVII, esté quedará facultado para notificar y registrar la cancelación del servicio, debiendo la persona iniciar el proceso nuevamente con los respectivos gastos que esto genere.

- III. **Solicitud de clave catastral:** El IMUVII, solicitará a la Dirección de Catastro, la asignación de las claves catastrales correspondientes a los lotes sujetos a escrituración.
- IV. **Elaboración y pago de avalúo fiscal:** El IMUVII, a través de la DG, solicitará al Colegio de Valuadores designado la elaboración del avalúo fiscal del lote a escriturar, mismo que deberá contar con la autorización de la Dirección de Catastro. Las personas beneficiarias deberán cubrir el pago por la elaboración del avalúo del lote regularizado y derechos e impuestos que cause su autorización.
- V. **Elaboración de escritura pública:** El IMUVII, a través de la DG, emitirá la orden de escrituración a la Notaría Pública designada, remitiendo los documentos que integran el expediente individual de la persona beneficiaria para la elaboración de la escritura pública del lote que corresponda.



- VI. Pago del trámite de escrituración:** Las personas beneficiarias deberán cubrir el pago de los derechos, impuestos y obligaciones que cause la adjudicación del lote regularizado, de conformidad con la normativa y disposiciones legales aplicables.
- VII. Inscripción de escrituras:** Firmadas las escrituras públicas por las partes, la Notaría Pública gestionará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- Efectuada la inscripción, la Notaría Pública remitirá mediante oficio al IMUVII los testimonios concluidos para su resguardo.
- VIII. Entrega de escrituras públicas a las personas beneficiarias:** Recibidas las escrituras públicas, el IMUVII organizará la entrega a las personas beneficiarias, mediante un evento protocolario, informando el lugar y fecha para su recepción.
- IX. Del archivo y resguardo del expediente:** El IMUVII, a través de la DJ, será responsable del archivo y resguardo del expediente de escrituración individual como asunto concluido, en términos de la normativa aplicable en la materia.

CAPÍTULO VI DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS

Derechos de las personas beneficiarias

Artículo 18. Son derechos de las personas beneficiarias:

- I. Ser tratadas con dignidad, igualdad y respeto;
- II. Recibir orientación sobre los procedimientos de acceso a los servicios del Programa;
- III. Ser informadas sobre el estado que guarda su solicitud;
- IV. A recibir oportunamente los servicios del Programa cuando cumpla los requisitos establecidos y resulten seleccionadas de conformidad con los criterios aplicables;
- V. A ser escuchadas por las autoridades o personas servidoras públicas responsables del Programa cuando así lo soliciten;
- VI. Que sus datos personales sean recabados y tratados en términos de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato; y,
- VII. Los demás que se desprendan de las presentes Reglas de Operación y del resto del marco jurídico aplicable.

Las personas solicitantes tienen los mismos derechos de las personas beneficiarias, a excepción del establecido en la fracción IV de este artículo.

Obligaciones de las personas beneficiarias

Artículo 19. Son obligaciones de las personas beneficiarias:

- I. Recibir los servicios del Programa para el objeto del mismo;
- II. Abstenerse de proporcionar documentación falsa;
- III. Proporcionar en tiempo y forma toda la información y documentación que sea necesaria de conformidad con estas Reglas de Operación;
- IV. Abstenerse de realizar cualquier acto que atente en contra de los principios de la Administración Pública Municipal;
- V. Abstenerse de formular pretensiones ilegales, esgrimir hechos contrarios a la verdad o que atenten contra los derechos fundamentales de las personas;
- VI. Tratar con respeto a las personas servidoras públicas que intervienen en el funcionamiento del Programa, así como a otras personas solicitantes y beneficiarias;
- VII. Participar activamente en la operación del Programa, de conformidad con las disposiciones normativas;



- VIII. Entregar al IMUVII, la documentación comprobatoria de acuerdo con las presentes Reglas de Operación;
- IX. Informar a la autoridad competente sobre cualquier acto que impidiese la correcta operación del Programa; y,
- X. Las demás que se desprendan de las presentes Reglas de Operación y del resto del marco jurídico aplicable.

Las personas solicitantes tienen las mismas obligaciones de las personas beneficiarias, a excepción del establecido en la fracción I de este artículo.

CAPÍTULO VII DEL MONITOREO, EVALUACIÓN E INDICADORES

Auditorías y evaluación

Artículo 20. Los recursos y su aplicación en el marco del Programa podrán ser auditados y/o evaluados por la Auditoría Superior del Estado de Guanajuato, la Contraloría Municipal o las instancias correspondientes en cuanto los faculten sus atribuciones.

La evaluación del Programa se realizará en los términos de las disposiciones normativas aplicables.

Corresponderá a la unidad administrativa responsable la gestión por resultados del presente Programa y para ello deberá proporcionar toda la información que le sea requerida por las instancias auditoras y/o evaluadora bajo el mecanismo que establezca de conformidad con lo dispuesto en la Ley para el Ejercicio y Control de los Recursos Públicos para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y demás normativa aplicable. Asimismo, atenderá y dará seguimiento a los resultados y recomendaciones que emitan las instancias auditoras que se deriven, en su caso.

Los mecanismos de evaluación e indicadores de resultados, gestión y servicios que medirán el desempeño serán conforme a las disposiciones legales aplicables y a lo contemplado en la Matriz de Indicadores para Resultados para mejorar el espacio de vivienda adquirido por la ciudadanía de manera informal mediante el otorgamiento de la certeza jurídica patrimonial, aprobada en el ejercicio fiscal correspondiente.

CAPÍTULO VIII DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL Y CORRESPONSABILIDAD

Participación y corresponsabilidades

Artículo 21. La participación de las personas es esencial para el logro de los objetivos del Programa y es requisito indispensable para que reciban los servicios previstos en el mismo, para ello tendrán las siguientes corresponsabilidades:

- I. Proporcionar la información requerida de manera veraz;
- II. Abstenerse de realizar actos que propicien la formación de nuevos asentamientos o el crecimiento del ya existente, una vez que ya ha sido beneficiado por el Programa; y
- III. Las demás que determine el IMUVII.

CAPÍTULO IX DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Perspectiva de género

Artículo 22. El Programa impulsará la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, a través de la incorporación gradual de la perspectiva de género, para alcanzar un desarrollo pleno del ejercicio de sus derechos.

Derechos humanos, equidad, inclusión, no discriminación, diversidad social y perspectiva de familia

Artículo 23. El presente Programa garantiza que toda persona tenga acceso al mismo, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos para ello en las presentes Reglas de Operación. El IMUVII promoverá, garantizará y respetará los derechos de las personas solicitantes y de las personas beneficiarias, impulsando la igualdad de oportunidades entre las personas, evitando cualquier tipo de discriminación en razón de edad, género, origen étnico, nacionalidad, discapacidad, impedimentos físicos, preferencia sexual, creencias religiosas, raza, condición social, de salud, económicas o culturales, especialmente de aquellas que se encuentren en condiciones de vulnerabilidad, de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, individualidad y progresividad, así mismo, podrá orientar e implementar acciones como medidas de protección al patrimonio familiar dentro de la escrituración de los lotes regularizados.

Sanciones

Artículo 24. Las personas servidoras públicas ejecutoras del presente Programa y las personas beneficiarias que incumplan las disposiciones previstas en estas Reglas de Operación serán sujetas a la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato y demás normativa que resulte aplicable para cada caso en concreto.

Aplicación imparcial de recursos públicos

Artículo 25. La aplicación de las presentes Reglas de Operación deberá apegarse a lo dispuesto en los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 41, base III, apartado C; así como 122, tercer párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato y demás ordenamientos relativos y aplicables.

Publicidad informativa

Artículo 26. De conformidad con lo señalado en el artículo 20 de la Ley de Desarrollo Social y Humano para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la publicidad e información relativa al Programa deberá identificarse perfectamente incluyendo la leyenda: **«Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido su uso para fines distintos al desarrollo social».**

La publicidad e información del Programa debe utilizar lenguaje claro, no sexista, accesible e incluyente.

Queda estrictamente prohibido la utilización del Programa en tiempos electorales, acatando lo señalado en la normativa aplicable.

Procedimiento de denuncias

Artículo 27. Cualquier persona podrá presentar quejas y/o denuncias de manera personal o a través de los números 070 o 072, por la probable comisión de faltas administrativas en la operación del Programa ante la DG o la Contraloría Municipal u Órgano Interno de Control.

La denuncia a que se refiere este artículo podrá presentarse de manera anónima en los términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato y demás disposiciones aplicables.

Transparencia

Artículo 28. La unidad administrativa responsable de la operación del Programa deberá cumplir con las disposiciones normativas de transparencia, acceso a la información pública y protección de datos personales, de conformidad con la legislación de la materia. La información relativa al Programa estará disponible para su consulta en la siguiente dirección: <https://imuvii.gob.mx/programas.html>

Casos no previstos

Artículo 29. Los casos no previstos en las presentes Reglas de Operación serán analizados y resueltos por el Consejo Directivo a través de la DG.



TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Las presentes Reglas de Operación entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.

ARTÍCULO SEGUNDO. Las Reglas de Operación estarán vigentes hasta el 9 de octubre de 2027.

ARTÍCULO TERCERO. La operación del Programa estará sujeta a la disponibilidad presupuestal para el ejercicio fiscal correspondiente.

