

TRÁMITE

Regularización de Predios Rústicos, Urbanos Y suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada

CÓDIGO:	T/SPCH/SA/013/2022	
DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE		
Otorgar certeza jurídica a las personas poseedoras de predios rústicos, urbanos y suburbanos de lotes y viviendas en el régimen de propiedad privada, irregulares que no se encuentren en el Registro Público de la Propiedad, a través de la entrega de una escritura pública.		
POBLACIÓN OBJETIVO		ASPECTOS A CONSIDERAR
Personas que se encuentren en posesión de predios no regularizados.		Cuando el predio carece de Certeza jurídica (No cuenta con escritura) y se encuentra en posesión por más de 10 años.
BENEFICIO DEL TRÁMITE		REQUIERE CITA
Título de propiedad		No
MODALIDAD	TIPO DE TRÁMITE	TELÉFONO PARA AGENDAR CITA
Presencial	Directo	No aplica
PLAZO PARA PREVENIR AL SOLICITANTE		PLAZO PARA CUMPLIR LA PREVENCIÓN
3 días		3 días
REQUIERE INSPECCIÓN	ÁREA RESPONSABLE DE LA INSPECCIÓN	OBJETIVO DE LA INSPECCIÓN
si	Dirección de impuesto predial y Catastro, Dirección de Protección Civil, Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana.	Verificar del predio a regularizar e integración del expediente Técnico-Jurídico.
FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA INSPECCIÓN		
Ley para la Regularización de Predios Rústicos Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla, artículo 9 fracción VI.		
DOCUMENTOS QUE DEBE CONSERVAR PARA ACREDITACIÓN, INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DEL TRÁMITE		
1.- Copia de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral vigente, pasaporte o Cartilla del Servicio Militar.		
2.- Calve única de Registro de Población (CURP).		
3.- En los casos de predios urbano y suburbanos, comprobante del pago de servicios (agua, luz, telefono)		
4.- Croquis de ubicación a mano alzada del predio con medidas, colindancias, superficie de construcción en su caso y datos de referencia.		
5.- Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha y causa generadora de la posesión a título de dueño, el cual puede ser Contrato privado de enajenación de derechos del predio a regularizar, Constancia que acredite la causa generadora de la posesión.		
PLAZO PARA LA CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE		APLICA AFIRMATIVA FICTA
90días		No
REQUISITOS PARA OBTENER EL TRÁMITE		
1.- Presentar la persona que posee el predio a título de dueño.		
2.- Contar con todos los documentos solicitados, legibles, sin tachaduras, enmenduras.		
3.- Proporcionar los datos personales para las notificaciones necesarias y los datos para la ubicación del predio, y su verificación.		
4.- El predio no debe contar con procesos judiciales, no puede estar en zonas de riesgo o áreas de protección ecológica, no se encuentre sujeto a régimen ejidal comunal de acuerdo a la Ley Agraria vigente.		
5.- Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha y causa generadora de la posesión a título de dueño, el cual puede ser Contrato privado de enajenación de derechos del predio a regularizar, Constancia que acredite la causa generadora de la posesión.		
DOCUMENTOS PARA OBTENER EL TRÁMITE		
REQUISITO	DESCRIPCIÓN	PRESENTACIÓN
Identificación Oficial	Identificación oficial (INE, o pasaporte, cartilla del servicio militar).	Original y copia

Clave Única de Registro de Población (CURP)	Clave Única de Registro de Población (CURP)	Original y copia
Croquis de ubicación a mano alzada del predio con medidas, colindancias, superficie de construcción en su caso y datos de referencia.	Croquis de ubicación a mano alzada del predio con medidas, colindancias, superficie de construcción en su caso y datos de referencia.	Croquis
Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha y causa generadora de la posesión a título de dueño, el cual puede ser Contrato privado de enajenación de derechos del predio a regularizar; Constancia que acredite la causa generadora de la posesión	Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha y causa generadora de la posesión a título de dueño, el cual puede ser Contrato privado de enajenación de derechos del predio a regularizar; Constancia que acredite la causa generadora de la posesión	Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha y causa generadora de la posesión a título de dueño, el cual puede ser Contrato privado de enajenación de derechos del predio a regularizar; Constancia que acredite la causa generadora de la posesión
TIPO DE TRÁMITE	NOTA	PLAZO PARA LA CONCLUSIÓN DEL TRÁMITE
Directo		90 días hábiles
PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA OBTENER EL TRÁMITE		
1.-Presentarse en la ventanilla única municipal con los documentos y características solicitadas.		
2.- Llenar Formato de Ingreso y Formato de Medidas y Colindancias		
3.-Constancia de validación de predios sujetos a regularización, que no se encuentren contemplados dentro de las zonas de riesgo que sera expedida por la Direccion de Proteccion Civil.		
4.- Levantamientos topográficos con evidencia fotografica que realizara la Secretaria Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana.		
5.- Manifiesto, Empadronamiento, Avalú o Catastral, Certificado de no inscripción, tramite que realizará en la Direccion Impuesto Predial y Catastro Registro Catastral.		
6.- Ventanilla Municipal (Firma del solicitante de documentos catastrales)		
7.- Pago (Porcentaje al Gobierno del Estado y otro al Municipio de San Pedro Cholula)		
8.- Sesión de Cabildo para la revisión y aprobación de los expedientes-técnico jurídicos y cumplir con los principios de máximo beneficio, prelación, legadidad, petición de parte, buena fe, apariencia, concentración y celeridad.		
9.- Notificación (Telefono, correo electrónico, Estrados, Presidencias Auxiliares) de que no hubo inconformidades de los expedientes-técnico jurídicos por parte de la Direccion General de Tenencia de la Tierra y Población		
10.- nscripción (IRCEP Registro Público de la Propiedad) tramite que realizara la Direccion de Tenencia de la Tierra y Población del Estado de Puebla.		
11.- Entrega de Títulos de Propiedad (Resoluciones inscritas) en coordinación con el Gobierno del Estado según convenio de colaboración para el Programa de Regularizacion de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos		
CRITERIOS DE RESOLUCIÓN		
1.- Los interesados que posean dos o más predios rústicos, sin escrituras o título de propiedad, solo podrán tramitar la regularización de uno de ellos, a menos que sumada la superficie de los predios, no rebase a seis hectáreas.		
2.- Los predios urbanos y suburbanos deberán estar destinados a vivienda y no podrán exceder un valor superior a \$ 700,000.00 (Setecientos mil pesos 00/100 M.N.) conforme al avalúo catastral correspondiente; sólo podrá realizarse el trámite de un solo predio.		
3.- El pago se fracciona en dos, una parte se paga a nombre del Gobierno del Estado y la otra a nombre del Ayuntamiento de San Pedro Cholula.		

FUNDAMENTO JURÍDICO PARA EL COBRO	
Ley de Ingresos del Estado de Puebla, Capitulo II, artículo 117.	
COSTO DEL TRÁMITE	
CONCEPTO	MONTO

Regularización de Predios Rústicos, Urbanos Y suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada		\$3,220.00
LUGAR DEL PAGO	FORMA DE PAGO	
Cajas autorizadas del Gobierno del Estado de Puebla / Cajas autorizadas por el ayuntamiento de San Pedro Cholula	Efectivo y tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria	
FUNDAMENTO JURÍDICO DEL TRÁMITE		
Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla; Programa de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla.		
VIGENCIA DEL DOCUMENTO		
Permanente		
HIPERVÍNCULO A LOS FORMATOS QUE APLICAN		
No aplica		
DATOS GENERALES DEL ÁREA RESPONSABLE DEL TRÁMITE Y DE LA INFORMACIÓN		
ÁREA RESPONSABLE		
Secretaría del Ayuntamiento		
DIRECCIÓN		
Portal Guerrero No. 3, palacio Municipal, planta alta, colonia centro, San Pedro Cholula.		
CORREO ELECTRÓNICO:		
Secretariadesanpedrocholula@gmail.com		
NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE		
C. María de la Luz Miramón Reyes		
HORARIO DE ATENCIÓN	TELÉFONO	
De lunes a viernes de 09:00 a 15:00 horas.	222- 777-29-00 Ext. 2919	
QUEJAS Y DENUNCIAS		
Si el Servidor Público que atendió la solicitud del servicio niega la gestión sin causa justificada, altera o incumple con la información requerida en el registro de trámites y servicios, presenta tu protesta ciudadana en la Contraloría Municipal de San Pedro Cholula.		
DIRECCIÓN		
Portal Guerrero N° 3 planta alta, Colonia Centro, C.P. 72760, San Pedro Cholula.		
CORREO ELECTRÓNICO		
secretariadesanpedrocholula@gmail.com		
TELÉFONO		
222-777-29-00 ext.2919		
NOMBRE DEL SERVIDOR PÚBLICO RESPONSABLE		
C. Isis Hernández Mancilla		