

Guía para la regularización y escrituración del suelo y la vivienda



DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

INSUS

INSTITUTO NACIONAL
DEL SUELO SOSTENIBLE

TECHO



DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

INSUS

INSTITUTO NACIONAL
DEL SUELO SUSTENTABLE

TECHO

Instituto Nacional del Suelo Sustentable

José Alfonso Iracheta Carroll

Director General del Insus

Dulce María Franco Pérez

Directora de Planeación y

Evaluación de Proyectos

Víctor Rubén Guzmán Dagnino

Director de Regularización

Elaboración de contenidos

Dulce María Franco Pérez

Víctor Rubén Guzmán Dagnino

José Daniel Magallanes Galaviz

Karen Peña Medina

Diego Hoshin López Vergara

Gabriel Alejandro Mosqueira

Karina Pamela Castañeda Ramírez

Alexis Ismael García Perdomo

Instituto Nacional del Suelo Sustentable

Liverpool 80 Col. Juárez, Alcaldía

Cuauhtémoc 06600 Ciudad de

México.

<https://www.gob.mx/insus/>

México, septiembre de 2023

Techo

Gustavo Gerardo Alvizo Puentes

Director General

Carlos Fernando Durán

Benítez

Director Nacional Jurídico

María Fernanda Vázquez

Campos

Directora de Investigación

Social

Elaboración de contenidos

Carlos Fernando Durán

Benítez

Raúl Huihuitoa Gandara

Techo México

Calle Coahuila 129 A, CDMX

Colonia Roma Norte,

Alcaldía Cuauhtémoc,

Ciudad de México.

info.mexico@techo.org



DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

INSUS

INSTITUTO NACIONAL
DEL SUELO SUSTENTABLE

TECHO



Contenido



- **Presentación**
- **Objetivo**
- **¿Qué es un asentamiento autogestionado?**
- **¿Qué es la regularización y la escrituración?**
- **¿En qué me beneficia regularizar y escriturar?**
- **¿Quién me puede ayudar con el proceso de regularización y escrituración?**
- **¿Cuál es el proceso de regularización y escrituración?**
- **Preguntas frecuentes**

Presentación

- Esta Guía es resultado de la colaboración entre el **Instituto Nacional del Suelo Sustentable** y la **Asociación Civil “Un Techo para mi País México”**.
- Ha sido elaborada desde el enfoque de **derechos humanos, de género e identidad** en los asentamientos humanos autogestionados, que no cuentan con certeza jurídica.

Objetivo

- Su objetivo es orientar a la población que no cuenta con documentos registrados de su vivienda o lote que ocupan, sobre los **beneficios de incorporarse al desarrollo urbano ordenado y formal**.
- Pone a disposición del lector **información útil sobre la irregularidad y los procesos para obtener certeza jurídica**, lo que contribuye a hacer valer el **derecho a la propiedad y a una vivienda adecuada**.
- Aporta información a la población y a otros actores sociales para **prevenir riesgos, y propiciar asentamientos humanos seguros y habitables**.



Recuerdas ¿Cómo llegaste al asentamiento?
¿Conoces qué problemas tiene tu comunidad?

Asentamiento humano autogestionado



Es el conjunto de terrenos ubicados en **zonas que no cuentan con autorizaciones correspondientes para ser urbanizadas.**

Las personas que habitan estos asentamientos suelen **autogestionar su vivienda y servicios sin contar con la documentación legal que acredite su propiedad.**

La falta de planeación de estos asentamientos repercute en la calidad de vida de sus habitantes, propiciado:



Estigmatización y exclusión social para las personas que los habitan.



Falta de certeza jurídica sobre su patrimonio.



Insuficiencia y/o baja calidad en la dotación de servicios públicos.



Problemas de seguridad.



Costos elevados para las dependencias de gobierno para resolver las problemáticas derivadas.

La regularización y la escrituración

¿Sabes que es la regularización y la escrituración?
¿Conoces sus beneficios?

La **regularización de los asentamientos humanos** es el proceso por el cual, el **asentamiento se adhiere a la normatividad municipal, estatal y federal**. A partir de este proceso, el asentamiento en el que vives estará reconocido por la autoridad local.

El proceso de regularización **busca garantizar tu protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas que pongan en riesgo tu patrimonio**. Para llevarlo a cabo se requiere de un **conjunto de trabajos técnicos, jurídicos y administrativos** necesarios para incorporar al desarrollo urbano un polígono que fue subdividido.

Posterior a la regularización, **se debe escriturar, ya que con este instrumento podrás contar con la certeza jurídica de tu patrimonio**.

¡El proceso de regularización te pone en el mapa!



¡No lo olvides!

La regularización permite la planeación urbana, para que después puedas contar con la escritura de tu lote.

¡Que no te sorprendan!

El proceso de regularización **lo llevan a cabo solo las instancias gubernamentales**.

¿Qué puede pasar si no se regulariza tu comunidad?

Riesgo Patrimonial

Aquellos que ponen en riesgo la inversión de tu esfuerzo y recursos que hiciste en un lote sin escritura.

Riesgo por fenómenos naturales

Por asentarse en una ubicación no evaluada previamente.

Falta de servicios básicos

Por la ausencia o calidad de los servicios de drenaje, luz, agua, alumbrado público, basura.

Falta de equipamientos urbanos y espacios públicos

Por la ausencia de equipamientos de salud, educación, abasto, seguridad pública, etc.

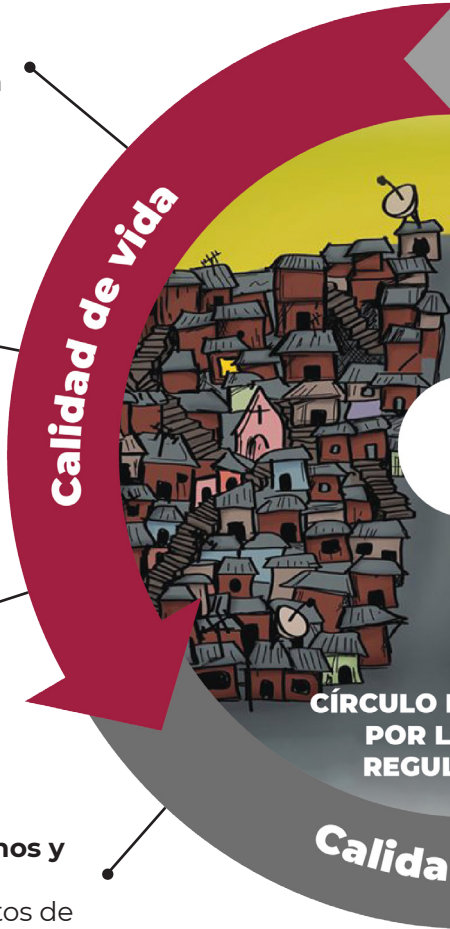


Figura 01: Círculo de problemas de la irregularidad.

Fuente: <https://www.alcaldesdemexico.com/revista/tips-de-gestion/programa-para-regularizar-asentamientos-humanos-prah/> Dreamstime



Costos de Transporte

Por la necesidad de desplazamiento a actividades cotidianas como trabajo, educación o abasto.

Costos de inseguridad

Por la falta de oportunidades y la ausencia de la protección pública.

Costos de servicios

Por la ausencia formal de los mismos, como son agua en pipa, drenaje, etc.



¡La regularización contribuye a que el Estado gestione servicios públicos, programas y apoyos!

¿Qué es la escrituración del lote o vivienda?

La escrituración es el acto jurídico mediante el cual se legaliza la transacción sobre la propiedad.

Este proceso lo puede llevar a cabo el **Insus** o un **notario público**, ya que ambos tienen la facultad de **generar la escritura correspondiente a tu inmueble**.



Para obtener tu escritura requieres pagar algunos derechos por los trámites que implica.

Tu lote se debe **inscribir** en el **Catastro Municipal** y tu escritura en el **Registro Público de la Propiedad**.

*La escrituración
¡Te permite tener
derecho a un
pedazo de México!*

¿Qué pasa si no obtengo mi escritura?

La **falta de escrituración** genera algunos **problemas y complicaciones**. Por ejemplo:

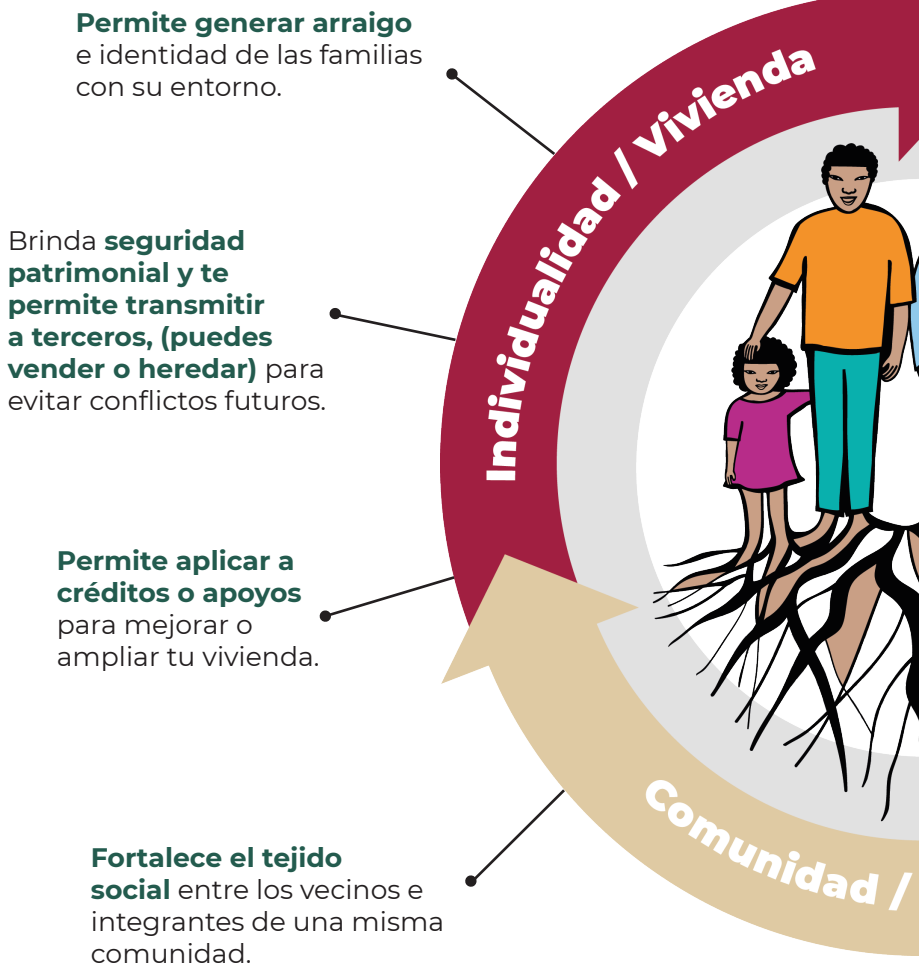
- Complicaciones para heredar la propiedad si no existe un documento legal (escritura) que acredite la posesión.
- Devaluación del costo de tu vivienda al desear vender tu propiedad y no acreditar el traspaso de forma legal.
- Entorpece la solicitud de una hipoteca debido a la falta del documento que compruebe la propiedad.
- Obstaculiza la gestión y pago de servicios urbanos.
- Puede impedir la expedición de permisos y apoyos de financiamiento para un negocio.



Estas situaciones pueden ocurrir en cualquier momento y dificultar la condición en la que te encuentres.



Beneficios de regularizar y escriturar



¡La regularización y la escrituración ofrecen beneficios para ti, tu familia y la comunidad!

Figura 02: Seguridad de la tenencia y su relación con el derecho a la vivienda.





Aumenta el padrón catastral del municipio, la recaudación de predial e incrementa el presupuesto para el **financiamiento de servicios públicos**

Construcción de **equipamientos y dotación de servicios urbanos** que generan plusvalía al lugar.

Incrementa el valor del suelo para la construcción de tu vivienda.



¡No lo olvides!

La escrituración implica también obligaciones con tu municipio, como el pago del predial.

Fuente: Imagen retomada del folleto de Principios rectores sobre la seguridad de la tenencia para los pobres de las zonas urbanas (2014).

¿Qué beneficios tiene la regularización para la vivienda?



**GOBIERNO DE
MÉXICO**

Programas gubernamentales

Autoproducción

Una vez que tu vivienda está regularizada y cuentas con la escritura, puedes acceder a programas federales, estatales y municipales, para mejorar o ampliar tu vivienda mediante acciones de autoproducción.



Programas de la sociedad civil (Techo)

Existen también organizaciones que te pueden apoyar a construir tu vivienda, ampliarla o con soluciones para los servicios, siempre que este regularizada y escriturada.

¿Qué es Techo?

Es una asociación civil presente en 19 países. Tiene como misión acercar a las personas que habitan en asentamientos humanos a una vivienda y servicios dignos.

Techo opera mediante donaciones que realizan personas físicas y morales, con las cuales se construyen e implementan diversas soluciones en colaboración de vecinos y voluntarios.

En México se encuentra presente en Jalisco, Ciudad de México, Estado de México, Querétaro, Puebla y Nuevo León.



**¡Desde su fundación, ha construido
6,200 Techo!**

Conoce más de techos en:



<https://mexico.techo.org/>



techo_mx



TECHO México

¿Qué soluciones implementa Techo?



Viviendas progresivas

Enfocadas a atender las necesidades de vivienda digna. Están construidas con pino, son térmicas ampliables y modulares.

Sistemas de captación de agua de lluvia

Sistema que recolecta el agua de lluvia y la filtra, solución enfocada a atender las necesidades hídricas de las comunidades.



Talleres comunitarios

Talleres impartidos por Techo con la finalidad de brindar herramientas a los vecinos de las comunidades para aprender nuevas habilidades.

Sedes comunitarias

Instalaciones construidas por Techo con la finalidad de brindar un espacio seguro de reunión a los vecinos y enfocado a la impartición de talleres, cursos y demás actividades enfocadas al fortalecimiento del tejido social.



¿Mi terreno puede regularizarse?

El Insus regulariza el suelo de manera responsable; **NO regulariza en zonas de riesgo, en Áreas Naturales Protegidas, ni en derechos de vía.** Para determinar si la comunidad donde se encuentra tu lote se puede regularizar, revisa que no cuente con las siguientes condiciones:

Zonas de riesgo



Que no se encuentre en una zona con riesgo de inundación, deslizamiento, derrumbe o hundimiento. Acércate a protección civil para conocer cómo está catalogada la zona donde vives.

Área Natural Protegida



Estas zonas son necesarias para preservar ambientes naturales, ecosistemas frágiles y asegurar el equilibrio ecológico. Son protegidas por la federación, el estado o el municipio, y están administradas por la CONANP. **Acércate al área de ecología para saber si tu terreno forma parte de alguna de estas zonas.**

Derechos de vía



Son aquellas fracciones de suelo que reserva el Estado para la ampliación de infraestructura, y para la seguridad la población y de las instalaciones. Están protegidas por la ley.

Acércate con el área de desarrollo urbano y obras públicas para saber si tu terreno forma parte de este tipo de infraestructuras: ductos de PEMEX, debajo de torres de CFE, cercanos a rellenos sanitarios, sobre las franjas libres de las carreteras, sobre vías del ferrocarril, cerca de los ríos, lagunas y presas.

¿Ya iniciaste el proceso de regularización?
¿Te gustaría contar con tu escritura?

¿Quién puede apoyarme?

El Gobierno Federal te apoya a través
del Insus

INSUS

Organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo Federal, de carácter técnico y social, que planea, diseña, dirige, promueve y ejecuta programas, proyectos, estrategias, acciones, obras e inversiones relativas a la gestión y regularización del suelo.



Institución autosuficiente con altos estándares profesionales, éticos, y amplia capacidad técnica, que es partícipe y punta de lanza en el debate sobre la gestión del suelo urbano.



Coadyuva con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) en el ordenamiento de las ciudades, en generar oferta de suelo para la población de menores ingresos y regularizar la tenencia de la tierra.

Proceso de Regularización

Solicitud

El propietario de la parcela presenta solicitud de regularización mediante escrito libre en la oficina de Representación del Insus.



El propietario entrega croquis con la delimitación geográfica de la zona a regularizar, indicando de qué tipo de propiedad se trata: ejidal, privada o federal.

Facultad Jurídica

De acuerdo con el tipo de propiedad, el Insus determina el instrumento jurídico que se firmará con el propietario, para formalizar e iniciar el proceso de regularización del asentamiento humano.



La Representación del Insus integra expediente:

1. Verifica que exista el asentamiento humano.
2. Integra los documentos que acreditan la propiedad.
3. Solicita al municipio constancia de uso de suelo y dictamen de no riesgo.
4. Solicita libertad de gravamen de la propiedad.

Trabajos Técnicos

El Insus inicia el levantamiento topográfico de los lotes del poblado, registra el censo de poseionarios y elabora la cartografía (el mapa de tu comunidad).



La Representación del Insus apoya al propietario en la gestión de trámites con el municipio.

Registro en el Catastro

El Insus gestiona ante el municipio el registro la cartografía de tu comunidad.



La cartografía contiene:

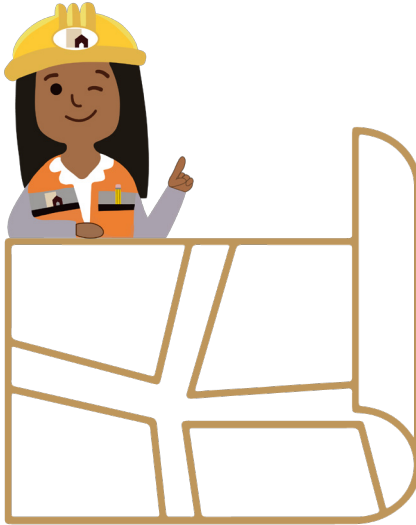
- Usos de suelo (habitacional, comercial, baldíos, servicios públicos).
- Medidas y colindancias de los lotes.
- Poseionarios de cada lote.
- Vialidades.

Proceso de Regularización

- ✓ Cuando el Insus obtiene la inscripción de cartografía en el municipio y éste le otorga una clave catastral “madre”, el asentamiento humano ya se encuentra regularizado.
- ✓ En ese momento ya forma parte de los sistemas de administración municipal:
 - ♦ Desarrollo urbano
 - ♦ Catastro
 - ♦ Servicios públicos

¿Qué implica?

- ✓ Tener la posibilidad de iniciar la individualización de tu lote: regularizarlo y escriturarlo.
- ✓ Tener lista tu documentación para poder obtener tu escritura.
- ✓ Informarte sobre los costos que implicará obtener tu escritura.



¿Qué documentos debes tener listos?



Documento que acredita la posesión pública y pacífica del lote.

- ♦ Constancia de posesión de tu lote, expedida por el núcleo ejidal.
- ♦ O constancia de vecindado emitido por tu delegación o autoridad local correspondiente.

En caso de no tener alguno de estos dos documentos:

- ♦ Constancia o fe de hechos notariada, señalando el tiempo que llevas habitando tu lote, con una antigüedad mínima de 5 años.

Además, tener uno de los siguientes documentos a nombre del poseionario:

- ♦ Recibo de CFE
- ♦ Pago de agua
- ♦ Pago impuesto predial
- ♦ Recibo de gas
- ♦ Recibo de teléfono
- ♦ Recibo cooperación al ejido, municipio o comunidad
- ♦ Recibo de televisión
- ♦ Estado de cuenta de banco
- ♦ Información testimonial ante la autoridad judicial
- ♦ Certificado de residencia



Pago del poseionario

- ♦ Acércate a la Representación del Insus en tu entidad federativa, y solicita que te emitan un costo de contratación para la regularización y escrituración de tu lote.
- ♦ También pregunta si podrías acceder a algún tipo de apoyo social para obtener tu escritura.



¡Recuerda!

¡Si el lote también es de tu esposo o esposa, deben firmar los dos!

Una vez regularizado tu asentamiento o comunidad, si decides iniciar tu proceso de escrituración, estos son los pasos:

El Insus recibe tu **solicitud**, tus documentos e integra el expediente de contratación. <



1

2



> La Representación del Insus elabora el **proyecto de traslado de dominio y de escritura**.

Trámite de traslado de dominio

- El Insus consulta con el municipio y el estado los pagos a realizar. Se llenan los formatos, se realizan
- los pagos y el Catastro Municipal emite oficio.

Pagos que se realizan: predial, traslado de dominio y otros impuestos que apliquen en tu entidad.

<



3

4



> El municipio asigna clave catastral para tu lote y la comunica formalmente al Insus.

El Insus solicita al Registro Público de la Propiedad (RPP) la inscripción de la escritura. El RPP revisa antecedentes, inscribe y entrega al Insus la escritura. <

<



5

El Insus entrega la escritura a la persona que la solicitó.

Características de las escrituras

1. Contarán con un original y copia para su inscripción en el RPP.
2. Se redactan indicando superficie de lote y colindancias con número y letras.
3. Sin tachaduras ni enmendaduras.
4. Firmadas y rubricadas de forma autógrafa.
5. Con número de escritura y libro, lugar y fecha.
6. Se citarán los datos de inscripción en el RPP
7. En caso de error, se podrá ratificar la escritura.

Programas para la regularización

1

Programa para la regularización de asentamientos humanos (PRAH)

Para la **obtención de la documentación que acredite la legal propiedad del lote** de las personas que habitan en **localidades urbanas, con un grado de marginación.**

¡Con subsidio!

2

Programa de Mejoramiento Urbano V-RCJ

Para la **obtención de la documentación que acredite la legal propiedad del lote** de las personas que habitan en **localidades urbanas, con un grado de marginación de muy bajo a muy alto.**

Insus Regularización

Programa Nacional de Regularización de lotes

Regularizar lotes en **asentamientos humanos irregulares** ubicados en terrenos de origen ejidal, comunal y de propiedad federal.

3

¡Con recursos de los poseionarios!



Te invitamos a que te acerques al Insus, para conocer cómo puede apoyarte para iniciar tu proceso de regularización urbana y escrituración.

¿Dónde puedo obtener más información?

El **Insus** trabaja en todos los estados de la república a través de **Representaciones Regionales**. Los datos de contacto de las Representaciones del Insus los puedes encontrar en la siguiente dirección electrónica de internet:



<https://www.gob.mx/insus/articulos/representaciones-regionales?idiom=es>

Teléfonos de Atención Ciudadana:



01 800 226 73 88
55 50 80 96 00

Correo electrónico:



atencion_ciudadana@
insus.gob.mx

Mensaje a través de la página de Facebook del Instituto:



<https://www.facebook.com/insus.sedatu/>

Preguntas frecuentes

¿Qué pasa cuando mi lote no está dentro de una superficie donde el Insus está regularizando?

El **Insus** cuenta con la posibilidad de trabajar la mayor parte del suelo que existe a nivel nacional, a través de diferentes instrumentos jurídicos que se adecúan a las necesidades de cada asentamiento humano. En ese sentido, aún si no estamos regularizando en tu colonia.

¡Es posible encontrar una vía para poder hacerlo!

¿Hay otra instancia que me ayude a regularizar?

No obstante, hay casos en los que el Instituto se ve impedido a regularizar debido a que ya hay otra instancia trabajando tu colonia. **Algunos estados y municipios cuentan con dependencias similares al Insus, las cuales también trabajan en ofrecer certeza jurídica a ti y a tu familia.** En otros casos, puede llegar a realizarse el trámite a través de notarios, si la situación lo permite.

Te recomendamos acercarte con nosotros para asesorarte sobre tu situación y, en caso de que **podamos ayudarte a obtener certeza jurídica**, te indicaremos cómo podemos hacerlo o qué otra instancia puede hacerlo.

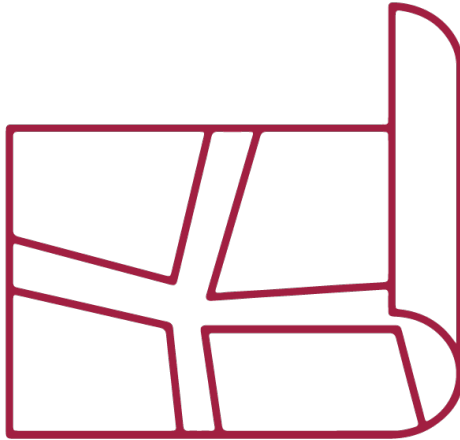
En caso de que vayas a realizar tu trámite con otra dependencia o con otra instancia, te recomendamos asegurarte que el trámite se realiza de manera legal, a fin de evitarte un mayor número de problemas que pueden ocasionar la pérdida de tu dinero o que no recibas tus escrituras.



¿Mi lote debe contar con algo de construcción para poder regularizar?

No necesariamente. Si bien los programas que maneja el Instituto están enfocados en beneficiar a las familias y por eso se concentran en las casas habitación, no es un requisito para regularizar.

El Insus puede ayudar a comercios y lotes con otros usos, incluyendo los baldíos. En estos casos, estos no son candidatos a ser beneficiados por un subsidio, sin embargo, pueden ser regularizados con un costo preferencial.



Si cuentas con un lote baldío, **acércate a regularizar con nosotros**, toda vez que esto te permitirá contar con certeza jurídica sobre la construcción que realizas o deseas realizar, y esto evitará que se presenten problemas cuando hayas terminado de construir una parte importante de tu patrimonio.

Será muy importante que demuestres documentación que acredite tu derecho sobre el lote que deseas regularizar.



DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

INSUS

INSTITUTO NACIONAL
DEL SUELO SUSTENTABLE

TECHO



Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido el uso para fines distintos a los establecidos en el programa.