San Pedro
Garza García

# Escrituración de predios irregulares

# Memoria Documental

2021 – 2024

*Municipio de San Pedro Garza García*

San Pedro
Garza García

# Escrituración de predios irregulares

# Índice

I. Presentación ..... 3
II. Resumen ejecutivo ..... 9
III. Marco normativo de las acciones del programa ..... 13
IV. Vinculación del programa a documentos rectores de planeación ..... 15
V. Antecedentes ..... 21
VI. Seguimiento y resultados ..... 25

# I. Presentación

El programa de “Escrituración de predios irregulares” tiene como objetivo otorgar los títulos de propiedad a las familias en situación vulnerable que habitan predios irregulares localizados en terrenos cercanos al Río Santa Catarina, dentro de los límites del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que se instalaron en algunos casos, hace más de cinco décadas, y representa la convicción del Gobierno Municipal para concretar acciones de justicia social en el marco de las disposiciones normativas.

En este programa, coordinado por la Secretaría de Desarrollo Social y Humano (en adelante SDSH), se han llevado a cabo actividades de investigación y recolección de datos, de gestión con instancias estatales y federales, y de trabajo conjunto entre dependencias municipales y el Ayuntamiento, iniciándose formalmente en el mes de septiembre del 2021 y logrando un avance significativo en septiembre del 2023, con la entrega de títulos de propiedad de 99 predios en seis colonias del municipio. En la presente Memoria Documental se describen las actividades realizadas en este período.

Según la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el asentamiento humano irregular es: “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 el cual fue ocupado por invasión o mediante operaciones traslativas de dominio, sin autorización de la autoridad competente”, y define a la regularización de la tenencia de la tierra como: “el proceso de legalización de la posesión del suelo a las personas asentadas en él irregularmente…”, es decir, es un proceso contemplado jurídicamente que reconoce un fenómeno social que existe y se genera a partir de diversos factores dentro de los núcleos humanos.

La responsabilidad en “la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares”, en el marco de los derechos humanos y bajo las disposiciones de desarrollo urbano vigentes, es responsabilidad de los gobiernos municipales en el país, de acuerdo a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (artículo 11, fracción XVI); sin embargo, no es un proceso sencillo ni del todo normado, ya que los marcos legales tienen enfoques diversos.

La solución que el Gobierno Municipal planteó para los predios irregulares desde el inicio del programa, se abordó desde la perspectiva social y de beneficio para

las familias que los habitan, con la finalidad de darles certidumbre jurídica en su patrimonio y reconocerles la antigüedad de posesión, disminuyendo con ello la brecha de desigualdad respecto a otros grupos poblacionales.

San Pedro Garza García es uno de los dieciséis municipios que conforman la zona metropolitana de Monterrey [1], en la que habitan más de 5.3 millones de personas, siendo la segunda más poblada en la República Mexicana, después de la zona metropolitana de la Ciudad de México.

Imagen 1. Límites territoriales del municipio de San Pedro Garza García, N. L.
Fuente: Mapa digital de México, INEGI. Elaboración de la SDSH.

Posee una superficie de 7,093 hectáreas y comparte límites territoriales con el municipio de Monterrey al norte y al este, y con el municipio de Santa Catarina al sur y al oeste. La población la componen 132,169 habitantes, la mayoría con un promedio de edad entre 20 y 24 años. [2]

Los predios irregulares que son objeto del programa y que actualmente son ocupados por casas habitación la mayor parte de ellos, se ubican en la zona noroeste del municipio y conforman nueve polígonos (área de terreno delimitada por varios segmentos rectos de diferentes medidas) dentro de las colonias Jesús M. Garza, Lucio Blanco primer sector, Lucio Blanco segundo sector, Lucio Blanco tercer sector, San Francisco y Luis Echeverría.

(1) Integrada por 12 municipios centrales (Apodaca, El Carmen, García, San Pedro Garza García, General Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, Salinas Victoria, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina y Santiago), y 4 municipios exteriores (Ciénega de Flores, General Zuazua, Pesquería y Cadereyta Jiménez). Metrópolis de México 2020. SEDATU, CONAPO, INEGI. 2024.
(2) INEGI 2020. Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024. San Pedro Garza García.

Imagen 2. Polígonos y colonias objetivo de la regularización.
Fuente: Elaboración de la SDSH.

Los principales componentes del programa son los siguientes:

- La estrategia y plan de acción definidos para lograr la regularización de los predios, cubriendo los requerimientos técnicos, jurídicos y normativos necesarios.

- La integración de un equipo intersecretarial para apegarse a la estrategia del programa y colaborar en la definición y ejecución de las actividades. Especialmente a partir de la definición de las Reglas de Operación y en la conformación del Comité de Dictaminación, encargado de analizar el caso de cada persona solicitante.

- La definición de las Reglas de Operación, que proporcionan transparencia a los requisitos para acceder a los beneficios del programa y a la aprobación de apoyos y subsidios, estableciendo los criterios de elegibilidad para valoración del Comité de Dictaminación.

- El Censo Habitacional y de Usos levantado por la SDSH, determinando las características socioeconómicas de las familias que habitan los predios y la situación de posesión de cada uno.

- La participación de las familias habitantes de los polígonos, para integrar su expediente y colaborar en la consecución de la emisión de los títulos de propiedad de sus inmuebles.

Las funciones y actividades enfocadas en el programa y desarrolladas por las principales dependencias y órganos del Municipio, son:

- De la Secretaría de Desarrollo Social y Humano:

  - coordinar la planeación de la estrategia para la regularización de los predios;

  - planear y coordinar la ejecución del Censo de las familias y los predios, objetivo de la regularización;

- coordinar con las instancias técnicas del Municipio, la realización de los estudios y dictámenes necesarios de los predios objeto de la regularización;

- coordinar con los interesados en la regularización, la entrega de información y documentos para integrar el expediente respectivo;

- realizar la función de Secretaría Técnica en el Comité de Dictaminación de las Reglas de Operación para la regularización de asentamientos irregulares en polígonos vulnerables;

- realizar el seguimiento para concluir los trámites necesarios ante las instancias registrales, de las personas que hayan sido dictaminadas como beneficiarias para la regularización de sus predios;

- coordinar la entrega de los contratos de enajenación de los predios (títulos de propiedad) a las personas beneficiarias.

o De la Secretaría de Finanzas y Tesorería:

- colaborar en la planeación de la estrategia para la regularización de los predios;

- presidir el Comité de Dictaminación de las Reglas de Operación para la regularización de asentamientos irregulares en polígonos vulnerables;

- ejecutar la aplicación de los subsidios y apoyos resultado de la dictaminación de las personas beneficiarias.

o De la Secretaría de Desarrollo Urbano:

- coadyuvar con las dependencias e instancias gubernamentales en la tramitación de los permisos, autorizaciones y dictámenes necesarios para el avance de las acciones de regularización,

- fungir como vocal en el Comité de Dictaminación de las Reglas de Operación para la regularización de asentamientos irregulares en polígonos vulnerables

o De la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento:

- colaborar en la planeación de la estrategia para la regularización de los predios;

- asesorar jurídicamente en todo el proceso hasta lograr la regularización de los predios.

o De la Secretaría del Republicano Ayuntamiento:

- fungir como vocal en el Comité de Dictaminación de las Reglas de Operación para la regularización de asentamientos irregulares en polígonos vulnerables.

Entre las principales atribuciones definidas en el Reglamento Orgánico de la

Administración Pública Municipal para la SDSH, se encuentran:

- establecer programas en materia de vivienda, salud pública y educación que propicien la atención integral a ciudadanos en condición vulnerable;

- impulsar proyectos de movilidad social que incrementen la calidad de vida de los sampetrinos;

- coadyuvar en la regularización de predios y construcciones en colonias vulnerables para posibilitar el acceso formal a los servicios básicos de la vivienda y;

- generar políticas públicas que integren a la población vulnerable al proceso de desarrollo y a mejores niveles de bienestar.

La SDSH, dependencia responsable de la ejecución y seguimiento del programa, tiene sus oficinas en la planta baja del Centro Administrativo Municipal, localizado en María Cantú 329, colonia La Leona, en San Pedro Garza García, Nuevo León.

# II. Resumen ejecutivo

El más reciente Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México, elaborado en el año 2021 por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), detalla que en el territorio nacional se localizan 7,770 asentamientos humanos irregulares, más del 90% de ellos en las zonas urbanas. Este fenómeno surge por causas diversas, entre ellas: la migración a las ciudades, la falta de reacción de los gobiernos para proveer servicios públicos y los bajos ingresos económicos en las familias.

En las décadas de 1960 y 1970 en Nuevo León, varias familias se instalaron de forma irregular en los márgenes del río Santa Catarina, dentro de los límites del municipio de San Pedro Garza García, invadiendo terrenos federales cerca del cauce y ribera del río. Estos núcleos poblacionales crecieron en los siguientes años y se fueron consolidando con la construcción de casas habitación y la provisión paulatina de servicios públicos, principalmente por la gestión de sus propios habitantes. No obstante, para el Municipio estas zonas seguían estando clasificadas como irregulares y con ciudadanos en condición vulnerable.

Tras las obras de mitigación de riesgo necesarias para posibilitar la autorización de asentamientos en los márgenes del Río Santa Catarina y el aumento en su capacidad hidráulica, en el año 2012 la Comisión Nacional del Agua en colaboración con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), promovieron la desincorporación del régimen federal de nueve colonias, y su posterior regularización en colaboración con el Municipio. Tres de las colonias se regularizaron en su totalidad y seis solo de forma parcial debido al límite marcado para la zona federal, siendo estas últimas:

- Jesús M. Garza.
- Lucio Blanco sector I.
- Lucio Blanco sector II.
- Lucio Blanco sector III.
- San Francisco.
- Luis Echeverría.

En estas colonias se ubican catorce polígonos que no se incluyeron en la regularización, situación que, en los siguientes años, no se resolvió.

Por instrucciones del Presidente Municipal, se definió el programa estratégico para lograr que las familias que habitan en los predios de las seis colonias, tuvieran la certidumbre de la propiedad de sus lotes y con ello, contar con un patrimonio, siendo la SDSH, la responsable de su implementación, junto con un grupo de trabajo intersecretarial cuyos titulares se reunirían semanalmente.

Para llegar al objetivo del programa debían cumplirse metas intermedias que requerían de un proceso detallado, definiéndose para ello un plan de trabajo que comenzó a ejecutarse de forma inmediata.

La primera meta consistió en realizar un diagnóstico que incluyó el análisis y levantamiento de las características técnicas de los catorce polígonos, y por otra parte, iniciar un Censo Habitacional y de Usos para integrar expedientes individuales de cada persona poseedora, junto con datos y documentos específicos de los predios. Estas actividades se iniciaron en febrero del 2022.

De los resultados obtenidos en el diagnóstico, se concluyó que 188 lotes (14,359.855 m2) eran viables de ser regularizados y se ubican en nueve de los catorce polígonos. Los predios en los cinco polígonos restantes requieren de rectificación de medidas y de otros procesos, por lo que no podían ser considerados de forma directa.

La segunda meta se dirigió a lograr la incorporación de los nueve polígonos al patrimonio municipal. Para ello, el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (IRCNL) confirmó a la SDSH que no existía propietario registrado de los predios, con lo cual se solicitó al Cabildo declarar la incorporación correspondiente, siendo aprobada el 26 de abril del 2022. Esta incorporación convirtió a los polígonos en bienes de dominio público.

En los siguientes meses, la SDSH dio continuidad al Censo iniciado en febrero con la finalidad de tener datos actualizados de los ciudadanos que habitan los predios, actividad que concluyó en agosto del 2022. Al mismo tiempo, seguía coordinando al grupo intersecretarial y celebrando las reuniones semanales de seguimiento.

Al concretarse la incorporación, entre junio y agosto la dependencia trabajó en conjunto con el IRCNL ejecutando un trabajo detallado y exhaustivo para validar las medidas de cada predio con lo registrado catastralmente, y su ubicación y distribución en los polígonos.

Con el fin de proceder a la solicitud de regularización de los predios, el 27 de septiembre del 2022, el Cabildo aprobó la desincorporación del patrimonio municipal de los nueve polígonos y se autorizó a la Secretaría de Desarrollo Urbano a emitir el acuerdo de lotificación de los mismos. En enero del 2023, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el dictamen que incorpora la lotificación a la regularización de los asentamientos humanos irregulares en las seis colonias.

Desde el inicio, la población beneficiada con este programa se identificó en condición vulnerable, por lo que en la etapa de planeación se previó que debían destinarse recursos en apoyo a concretar la regularización, dado que formalizar la propiedad de un inmueble requiere de erogaciones por parte de los poseedores. De esta manera, para lograr la tercera meta del programa que consistía en regularizar los predios, se debieron elaborar las Reglas de Operación para la regularización de asentamientos irregulares en polígonos vulnerables en el municipio, en las que se contemplaron apoyos y subsidios para ese fin, debiendo cumplir ciertos requisitos.

Con el antecedente de las Reglas de Operación ya publicadas en marzo del 2023, la SDSH enfocó la actualización de los expedientes en los documentos que debían contener para ser sujetos de apoyos y subsidios. Se trabajó en detalle y diariamente junto con la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ayuntamiento para revisar los documentos en los expedientes y establecer su alineación con lo solicitado en las Reglas. Se invitó a los poseedores de los predios a realizar el trámite de la solicitud de apoyo y subsidio para la regularización.

El análisis de cada uno de los 188 expedientes integrados, lo realizó el Comité Dictaminador (integrado conforme a las Reglas de Operación) en nueve sesiones entre abril y julio del 2023.

En estas sesiones, 99 expedientes fueron aprobados con el 100% de subsidios, continuando su camino hacia la regularización. El resto de los expedientes presentaron alguna situación que no les permitió calificar para subsidios en ese momento, por lo que continúan siendo apoyados por la SDSH y otras

instancias para lograr la regularización en el futuro.

Para la firma de los títulos de propiedad, la SDSH llevó a cabo varios eventos en el Centro Administrativo Municipal a los que asistieron los beneficiarios, quienes ante la presencia del representante del IRCNL, realizaron el citado protocolo. Los beneficiarios con restricciones de movilidad fueron visitados en sus domicilios para facilitarles este proceso.

La entrega definitiva de 99 títulos de propiedad a título gratuito a igual número de beneficiarios, se llevó a cabo el 11 de septiembre del 2023 en un evento público en el Auditorio San Pedro, encabezado por el Presidente Municipal.

El programa continúa y la SDSH sigue acompañando a los demás poseedores de predios en el proceso de lograr la regularización, en una iniciativa que fusiona las capacidades del Gobierno Municipal para mejorar las condiciones de grupos vulnerables y su derecho a una vivienda digna.

Diagrama 1. Cronología de los principales eventos en el programa de escrituración de predios irregulares
Fuente: Elaboración de la SDSH.

# III. Marco normativo de las acciones del programa

El sustento jurídico de las acciones desarrolladas en este programa, se integra en las siguientes normas:

Ámbito Federal:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley General de Desarrollo Social.
- Ley de Vivienda.
- Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y de los Municipios.

Ámbito Estatal:

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.
- Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.
- Ley de Desarrollo Social para el Estado de Nuevo León.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Ley para la Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León.
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

Ámbito Municipal:

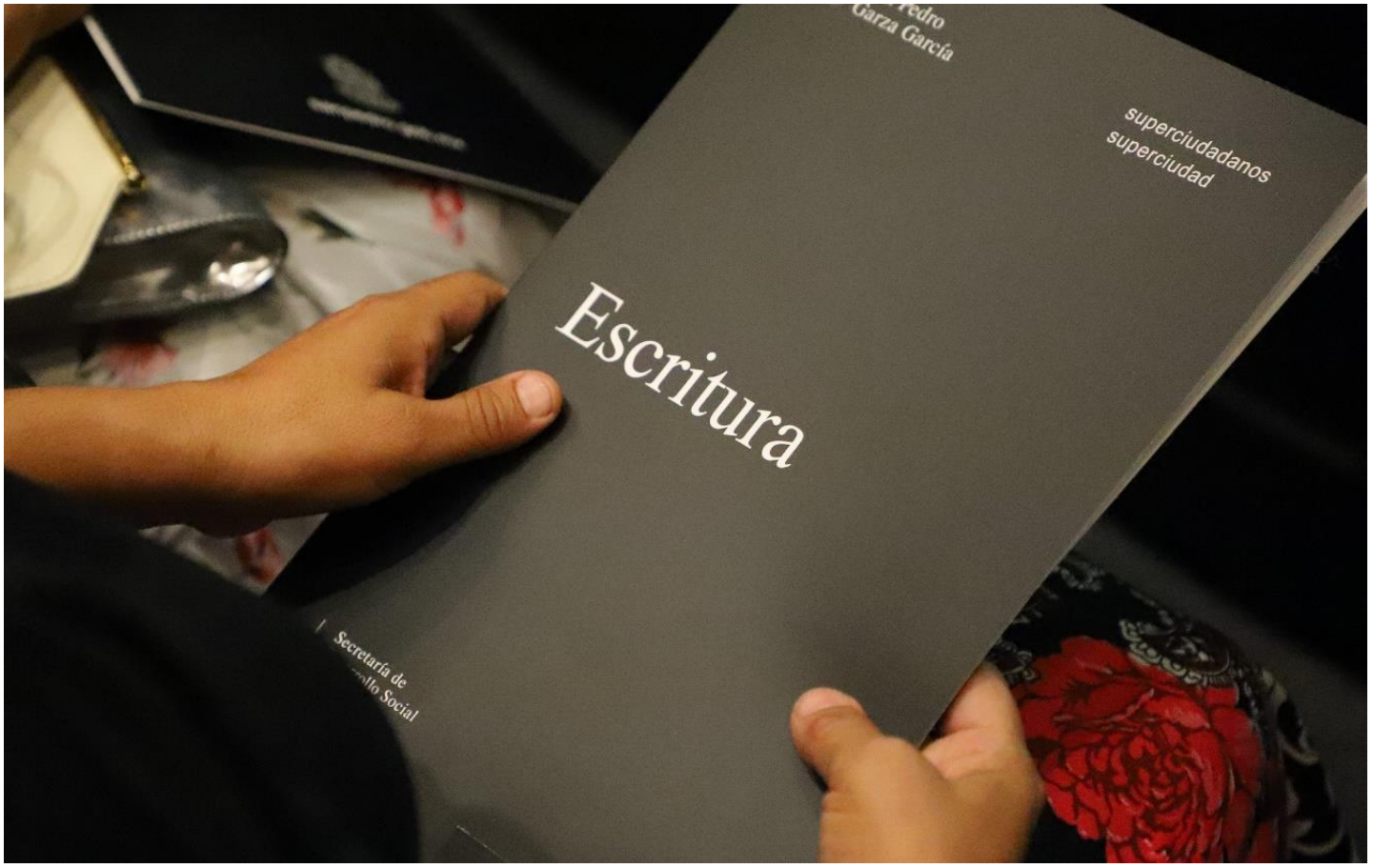
- Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Reglamento de Mejora Regulatoria y Simplificación Administrativa de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Reglamento para la Inclusión de las Personas con Discapacidad de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Código de Ética y Conducta para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



# IV. Vinculación del programa a documentos rectores de planeación

El objetivo, alcance y enfoque del programa se alinea con los siguientes documentos rectores de planeación, de los cuales se extraen de forma textual la numeración y contenido originales de los Objetivos, Ejes, Estrategias, Aspiraciones, Líneas estratégicas, Metas y Líneas de acción:

**Agenda 2030 de la Organización de las Naciones Unidas.**

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible es un plan de acción global que tiene como objetivos la eliminación de la pobreza, el hambre y lograr la seguridad alimentaria, garantizar una vida sana y una educación de calidad, alcanzar la igualdad de género, asegurar el acceso al agua y energía, promover el crecimiento económico sostenido, adoptar medidas contra el cambio climático, fortalecer la paz y facilitar el acceso a la justicia.

Está conformada por 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible y 169 metas. Los Objetivos que se alinean al presente programa son:

**Objetivo 1:**
Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo.

**Objetivo 10:**
Reducir la desigualdad en y entre los países.

**Objetivo 11:**
Ciudades y comunidades sostenibles.

**Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.**

Es el documento rector nacional que contiene la visión estratégica del país enfocado al desarrollo que se pretende alcanzar en todos los ámbitos. Se integra por 3 Ejes Generales, de los cuales el programa se alinea al segundo en relación con el desarrollo urbano y vivienda:

1. **Política y gobierno.**

2. **Política social.**
   Programas:
   VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.

3. **Economía.**

**Plan Estratégico para el Estado de Nuevo León 2040.**

Este Plan Estratégico presenta la visión que se tiene de las condiciones sociales, económicas y ambientales para el estado de Nuevo León en el año 2040, resultado de consultas con diversos sectores de la población neoleonesa.

Se estructura a partir de las nueve Prioridades determinadas por los ciudadanos, las cuales se traducen en nueve Ejes temáticos que contienen Aspiraciones, Objetivos, Líneas estratégicas y Metas que guiarán las acciones para alcanzarlos:

1. Educación
2. Salud
3. Desarrollo Social
4. Cultura
5. Desarrollo Sustentable
6. Desarrollo Económico
7. Seguridad y Justicia
8. Finanzas Públicas
9. Gobierno Eficaz y Transparente

El programa para la regularización de predios se alinea con los Ejes temáticos 3 y 5:

**3. Desarrollo Social.**

**Aspiración:**
Las personas en Nuevo León ejercen sus derechos de forma efectiva, en un entorno social incluyente, que promueve la adaptación ante las crisis globales y la igualdad de oportunidades para mejorar la movilidad social de las personas.

**Objetivo 1.**
Reducir el número de personas en situación de pobreza multidimensional y desigualdad económica, con atención a grupos prioritarios.

Línea estratégica:
1.1 Contar con un sistema de protección social que contribuya a disminuir las carencias sociales, con énfasis en los grupos de atención prioritaria.

**Objetivo 2.**
Disminuir las barreras que impiden la igualdad de oportunidades y el acceso a derechos sociales, fomentando la inclusión, la diversidad, el respeto a las diferencias individuales y la no discriminación.

Línea estratégica:
2.3 Fortalecer los mecanismos e instrumentos que favorezcan la igualdad de oportunidades a partir de cambios en las estructuras políticas y dinámicas sociales de las personas con acciones afirmativas.

**5. Desarrollo Sustentable.**

**Aspiración:**
Nuevo León se desarrollará a partir de un modelo territorial resiliente y sostenible que responda a los desafíos climáticos mediante la colaboración y compromiso intersectoriales.

**Objetivo 1.**
Asegurar una planeación territorial y gestión urbana con una gobernanza formal que posibilite comunidades (compactas, articuladas y diversas) que contribuyan a reducir la desigualdad urbana.

Línea Estratégica:
1.3 Propiciar que nuestras ciudades sean accesibles, inclusivas y conectadas.

**Plan Estatal de Desarrollo Nuevo León 2022-2027.**

Este Plan integra los Ejes estratégicos sobre los que se desarrollarán las acciones del Gobierno Estatal, en coordinación con los gobiernos de los municipios. Este programa se alinea con los Ejes 2 y 3:

**Eje 2. Generación de riqueza sostenible**
Su objetivo es impulsar la generación de riqueza sostenible, protegiendo la biodiversidad y el patrimonio natural, para promover ciudades y regiones más prósperas y competitivas.

**Temática:**
Vivienda adecuada y asequible.

**Objetivo 3:**
Promover la vivienda accesible, asequible y sustentable, así como la consolidación del patrimonio familiar con un enfoque ordenado y sostenible, y con ello contribuir a garantizar el derecho a la vivienda.

Estrategia:
3.2 Promover la certeza jurídica de la tenencia de la tierra para coadyuvar con el ordenamiento territorial.

Líneas de acción:
3.2.1 Promover la regularización de la tenencia de la tierra de aquellos asentamientos que se tienen identificados como irregulares para promover el crecimiento ordenado de la zona urbana y patrimonio familiar de las personas de escasos recursos.

3.2.2 Diagnosticar y registrar la existencia de los asentamientos humanos irregulares del estado para diseñar estrategias integrales que permitan paulatinamente contener y contrarrestar la problemática.

3.2.3 Promover la certeza jurídica sobre el patrimonio familiar, proveyendo mecanismos de escrituración de lotes y viviendas entre la población de escasos recursos.

**Eje 3. Buen gobierno**
Busca implementar estrategias de seguridad en el estado mediante el fortalecimiento de las instituciones y el uso responsable de los recursos, eliminando la corrupción y combatiendo la impunidad.

**Temática:**
Gestión pública eficiente.

**Objetivo 4:**
Impulsar la planeación y la administración eficiente, mediante la incorporación de recursos tecnológicos, el fortalecimiento institucional y la mejora regulatoria.

Estrategia:
4.3 Fortalecer los mecanismos de atención inmediata para preservar la certeza jurídica de la ciudadanía.
Líneas de acción:

Línea de acción:
4.3.4 Impulsar programas de regularización de la tierra que proporcionen certeza jurídica.

**Programa Sectorial de Inclusión Social Nuevo León 2022-2027.**

El Programa Sectorial tiene como objetivo garantizar a todas las personas el acceso efectivo a los derechos sociales, especialmente a los grupos históricamente discriminados, a través de la coordinación e implementación de la política social en el estado. Consta de dieciocho objetivos dirigidos a incidir en la situación de los diversos grupos sociales, especialmente a los más vulnerados. Se integran estrategias y líneas de acción específicas para cada objetivo. La alineación del programa de regularización se presenta en el:

**Objetivo 1:**
Diseñar y ejecutar estrategias, programas y acciones de manera coordinada e interinstitucional, dirigidas a incrementar el acceso a oportunidades y el desarrollo de la población en situación de pobreza o con carencias sociales.

Estrategia 1.1:
Generar rutas de atención para los grupos prioritarios en condición de pobreza, que les permitan mejorar sus ingresos o disminuir su vulnerabilidad social, a través de la ejecución de estrategias de focalización y coordinación interinstitucional, así como el acercamiento a programas y acciones que favorezcan el acceso a oportunidades, apoyos y servicios.

Línea de acción:
1.1.1 Focalizar las zonas de acción prioritaria y recolectar información sobre las condiciones socioeconómicas de la población para facilitar el otorgamiento de apoyos y servicios.

**Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 San Pedro Garza García.**

Este Plan consta de los siguientes cinco Ejes:

1. Seguridad ciudadana.
2. Bienestar humano.
3. Ciudad para todos.
4. Ciudadanía y participación.
5. Orden y eficiencia.

Este programa se alinea con el:

**Eje 2. Bienestar humano:**

Tema A. Bienestar social:

- Dignificación:

Objetivo 4. Mejorar la calidad de vida de las personas y familias, mediante la atención a las carencias sociales que determinan la condición de pobreza.

Estrategia 4.1 Contribuir a mejorar el acceso, la calidad, los espacios y servicios básicos de la vivienda de la población con estas carencias

Línea de acción:
4.1.1 Facilitar la gestión para la escrituración y regularización de predios.

**Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 San Pedro Garza García.**

El Plan se estructura a partir de los siguientes cuatro Ejes:

I. Seguridad Ciudadana y Profesional.
II. Desarrollo Social e Inclusión.
III. Espacios Vibrantes, Movilidad y Medio Ambiente.
IV. Gobierno Amigable y Eficiente.

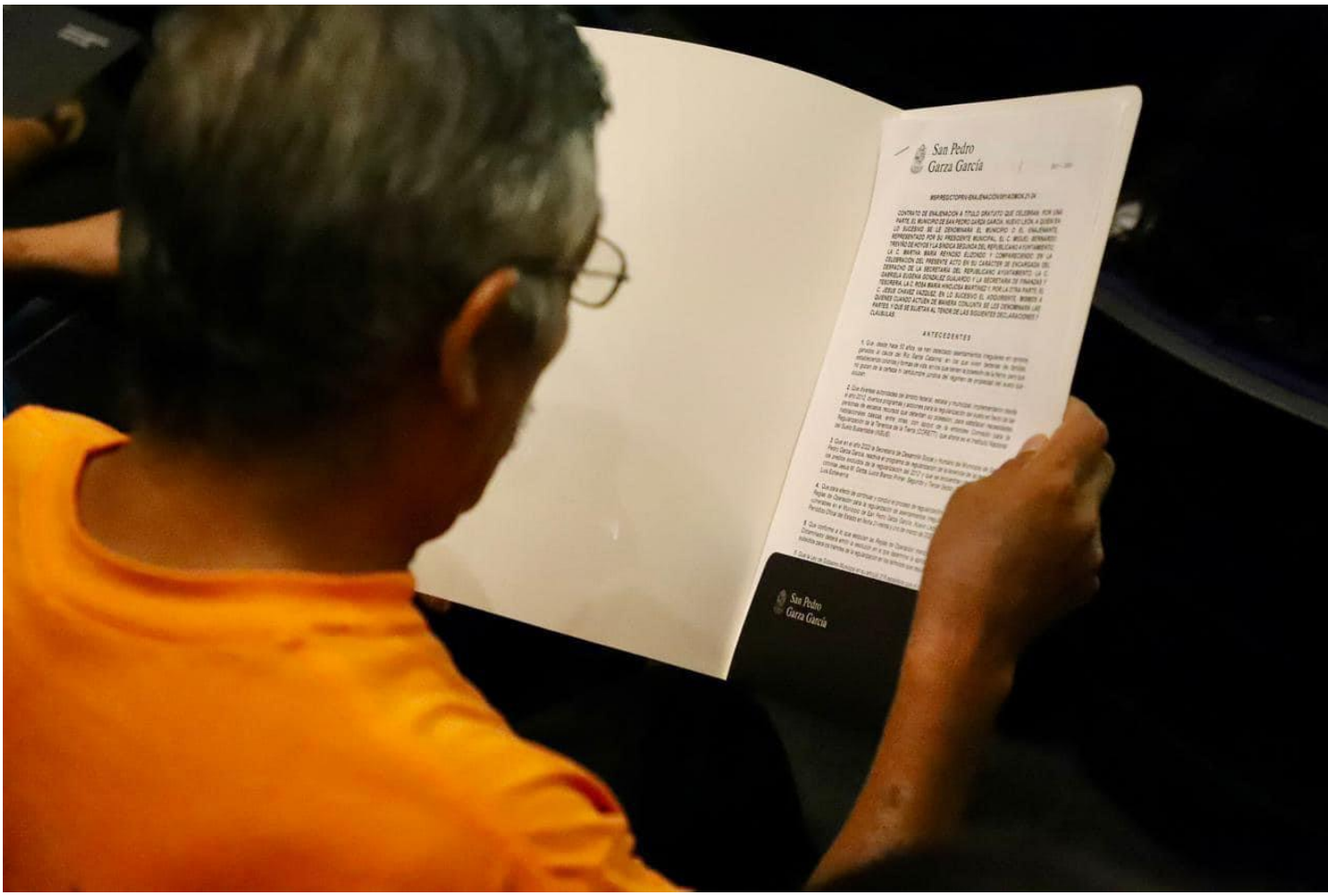
El programa de regularización se alinea principalmente al:

**Eje II. Desarrollo social e inclusión:**

Objetivo: II.5. Contribuir al fortalecimiento de los hogares más vulnerables a través de la regularización y mejora de su infraestructura básica.

Estrategia:
II.5.1. Mejorar la calidad de vida de las familias sampetrinas mediante la dignificación en la vivienda.

Línea de acción:
5.1.3. Apoyar en la gestión de regularización y escrituración de los inmuebles, a fin de coadyuvar a la consolidación del patrimonio familiar.



# V. Antecedentes

La existencia de grupos de personas que se instalan de forma irregular en zonas no reguladas o incluso de riesgo se debe a varios factores, entre ellos: la rapidez con la que crecen los centros urbanos, la atracción de personas que el propio crecimiento y la actividad económica generan y, la carencia de recursos económicos de las familias para acceder a una vivienda digna.

La Organización de las Naciones Unidas (ONU) señala que más del 50% de la población en el mundo vive en zonas urbanas y se estima que para el año 2050 será el 70%. Para ese año, las personas viviendo en condiciones vulnerables ascenderán a 3,100 millones (la mayoría en las ciudades), aproximadamente un 32% de la población mundial proyectada.

Los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, forman parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, y plantean acciones y metas para erradicar la pobreza en el mundo y mejorar las condiciones y calidad de vida de las personas. Con relación a los asentamientos humanos y una vida digna para las personas, los Objetivos sugieren:

| Objetivos | Metas del Objetivo |
|---|---|
| **1**<br>Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo | 1.4 Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los más vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías y los servicios económicos, incluida la microfinanciación. |
| **10**<br>Reducir la desigualdad en y entre los países | 10.2 De aquí a 2030, potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición.<br><br>10.3 Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados, incluso eliminando las leyes, políticas y prácticas discriminatorias y promoviendo legislaciones, políticas y medidas adecuadas a ese respecto.<br><br>10.4 Adoptar políticas, especialmente fiscales, salariales y de protección social, y lograr progresivamente una mayor igualdad. |
| **11**<br>Ciudades y comunidades sostenibles | 11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.<br><br>11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países. |

Tabla 1: Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU dirigidos hacia los asentamientos humanos y una vida digna.
Fuente: Elaboración de la SDSH a partir del sitio web: https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/sustainable-development-goals/

En materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano y metropolitano en México, existe una concurrencia de funciones entre el gobierno federal, los gobiernos estatales y los municipales (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículo 7), por lo que deben generarse acciones coordinadas en beneficio del ordenamiento del territorio.

El Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021, realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, concluye la existencia de 7,770 asentamientos humanos irregulares en el país, de los cuales el 90.6% (7,044) se localizan en los 697 municipios considerados metropolitanos y urbanos(1).

De acuerdo a datos del 2020, la población en el municipio de San Pedro Garza García era de 132,169 habitantes(2), con 37,730 viviendas particulares habitadas, de las cuales el 98.7% tiene servicio de agua entubada, el 96.2% cuenta con acceso a electricidad y el 98.1% tiene cobertura dentro de la red de drenaje, convirtiéndolo en uno de los 18 municipios del país con el grado de rezago social más bajo(3).

Hacia la década de 1960, personas de municipios de la periferia y estados aledaños se instalaron en los márgenes del río Santa Catarina, dentro de los límites del municipio de San Pedro Garza García, sin servicios públicos ni vialidades, o un cauce del mismo río bien estructurado, lo que sumado al terreno agreste y húmedo, ocasionaba dificultades de movilidad, calor extremo y mosquitos.

Diversas inclemencias del tiempo fueron afectando los asentamientos, con ciclones en 1972 y después, el huracán Gilberto en 1988. Tras el huracán Alex en julio de 2010, autoridades federales y municipales llevaron a cabo obras de mitigación de riesgo, encauzamiento y de aumento en la capacidad hidráulica del Río Santa Catarina, generando una nueva delimitación de su cauce y de la franja federal.

En el año 2012, instituciones federales entre las que se encontraba la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y la entonces llamada Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)(4), participaron en la implementación de un programa para regularizar las colonias Jesús M. Garza, Los Pinos I, Los Pinos II, Lucio Blanco sector 1, Lucio Blanco sector 2, Lucio Blanco sector 3, Luis Echeverría, San Francisco y Plan de Ayala, dado que la mayor parte de las viviendas estaban construidas con materiales permanentes y contaban con servicios públicos consolidados como agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de basura y calles pavimentadas; identificándose como vivienda progresiva o de asentamientos irregulares.

Previamente, para avanzar en la regularización y a fin de incidir sobre la problemática de seguridad pública, situación social, vialidades y servicios públicos que experimentaban dichas colonias, la CONAGUA señaló que era necesario cambiar el régimen federal de los predios, lo cual se realizó mediante el Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 1 de noviembre del 2012.

(1) Municipios metropolitanos: más del 50% de la población habita en localidades mayores de 100,000 habitantes y la población general es superior a los 150 000. Municipios urbanos: más del 50% de las personas residen en localidades de 15 000 a 100 000 habitantes, con una población general entre los 30 000 y 150 000.
(2) Censos y Conteos de Población y Vivienda, INEGI, https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/?app=inv
(3) CONEVAL, 2020, https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Indice_de_Rezago_Social_2020_anexos.aspx
El rezago social es una medida que, en un índice y en un grado, permite dar seguimiento a indicadores relacionados con cuatro dimensiones señaladas en la Ley General de Desarrollo Social: rezago educativo; acceso a los servicios de salud; calidad y espacios de la vivienda; y, servicios básicos en la vivienda. Adicionalmente, se incorporan indicadores referentes a los bienes del hogar (CONEVAL, https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Que-es-el-indice-de-rezago-social.aspx).
(4) CORETT se llama ahora Instituto Nacional de Suelo Sustentable, con siglas INSUS.

Una vez suprimidas de la zona federal, las colonias se incorporaron al patrimonio de la CORETT, con lo que se inició el proceso de regularización con el apoyo del Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García.

Como resultado de las actividades anteriores, se autorizó el 24 de noviembre del 2012 la regularización completa de tres colonias:

- Los Pinos;
- Los Pinos I;
- Plan de Ayala;

y de forma parcial las siguientes seis colonias:

- Jesús M. Garza;
- Lucio Blanco sector I;
- Lucio Blanco sector II;
- Lucio Blanco sector III;
- San Francisco;
- Luis Echeverría.

A las familias beneficiadas en las nueve colonias, les fueron entregados los títulos de propiedad de sus predios. Sin embargo, en las seis colonias regularizadas de forma parcial no se incluyeron catorce polígonos de gran extensión, también con asentamientos humanos irregulares, debido a que se ubican fuera de los límites de la zona federal que se consideró en ese proceso. Estas familias seguían estando en situación vulnerable por no contar con los documentos que los acreditaran como propietarios, a pesar de habitarlos desde hace décadas.

En el año 2014, el Municipio intentó incorporar al patrimonio municipal los referidos catorce polígonos para su regularización, pero no pudo darse la inscripción por falta de acreditación de los derechos de propiedad y no justificar su interés legítimo, quedando esta iniciativa en un impasse.

Esta condición fue el punto de partida para que el gobierno Municipal decidiera llevar a cabo un nuevo programa que ayudara a esas familias a lograr el reconocimiento de la propiedad de los inmuebles que habitan. Más aún, el Plan de Desarrollo Municipal

2021-2024, incluyó a estas seis colonias entre las dieciocho de atención prioritaria debido a la problemática social que enfrentan.

Para el Municipio de San Pedro Garza García, la regularización de los predios era la única alternativa humana y respetuosa, dado que la meta era brindar una solución positiva a la condición desfavorable de los posesionarios y con ello contribuir a que en el futuro, las familias puedan acceder a lo que la Ley de Vivienda considera una vivienda digna: “la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión”.

# VI. Seguimiento y resultados

En la Administración del período 2021-2024, por instrucciones del Presidente Municipal, la SDSH asumió la responsabilidad de resolver la falta de regularización de las colonias colindantes con el río, como un programa estratégico. Se comenzó por tanto a investigar la situación general de las familias en los catorce polígonos y de los predios que habitan.

En septiembre de 2021, inició el trabajo conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Finanzas y Tesorería y su Dirección de Patrimonio, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y la Secretaría del Ayuntamiento, en el que participaron sus titulares y un equipo de colaboradores para definir el plan de trabajo que debía seguirse en la regularización de los predios. Bajo el liderazgo de la SDSH se determinó una agenda de reuniones semanales, ya que el alcance y las actividades a realizar demandaban un seguimiento constante en todos los frentes de trabajo.

En ese mismo mes se iniciaron también reuniones con el titular y los directores de área del IRCNL, a fin de establecer los acuerdos necesarios para el logro del objetivo.

De forma específica, la Dirección General de Asuntos Jurídicos definió el plan de trabajo con las actividades requeridas para la regularización, las dependencias municipales y las demás instancias responsables de cada actividad, así como las fechas o períodos en los que debían realizarse. Las principales acciones estaban dirigidas a cubrir los requerimientos de información técnica, socioeconómica y legal en cada etapa y trámite del proceso, para alcanzar el objetivo de regularizar los predios y entregar los títulos de propiedad a los ciudadanos beneficiados.

**Mapa de Ruta para la escrituración de predios irregulares**

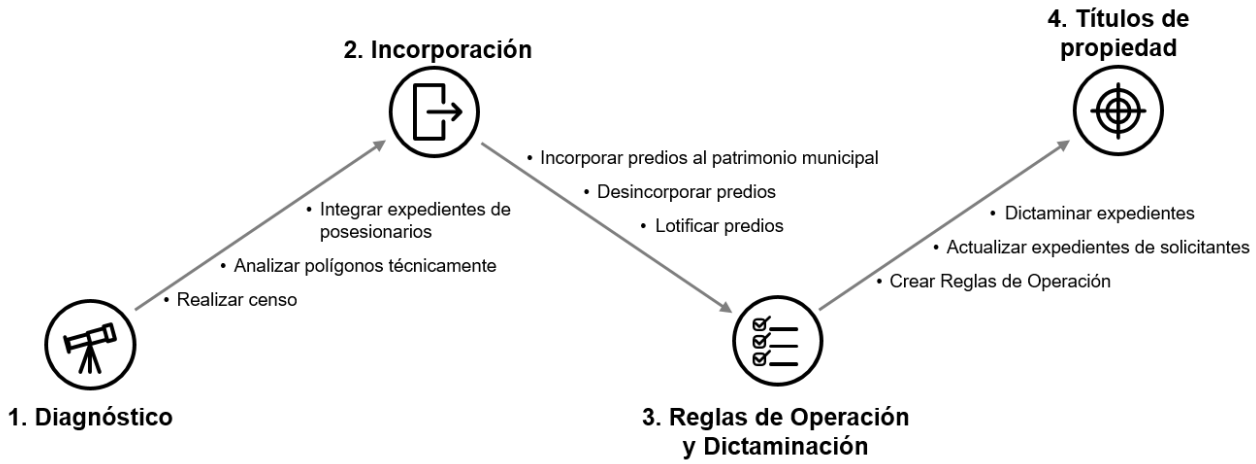



Diagrama 2. Mapa de Ruta para la escrituración de predios irregulares.
Fuente: Elaboración de la SDSH.

## VI.1 Diagnóstico.

El punto de partida del programa lo constituyó la integración de un diagnóstico enfocado principalmente en dos elementos: el primero referido a conocer las características técnicas de los polígonos, para lo cual se llevaron a cabo levantamientos topográficos, mediciones, dictámenes técnicos y se elaboraron los planos correspondientes con el apoyo de proveedores especializados. Estos trabajos fueron acompañados y supervisados por el personal técnico del Municipio y el personal de cartografía Estatal.

El segundo elemento del diagnóstico se refería a conocer el detalle de la situación general de las familias, de los predios y su estado legal. Con este propósito se planeó el objetivo, contenido, información a recabar y la logística para realizar el Censo Habitacional y de Usos (en adelante “el Censo”) que permitiera contar con dicha información.

En febrero del 2022, la SDSH recopiló información a través de los Enlaces Comunitarios, que son colaboradores de la propia dependencia encargados de monitorear de forma permanente las necesidades del distrito territorial asignado. De cada uno de los predios obtuvo los datos personales de los poseedores, además de su ocupación e ingresos; acceso a los servicios públicos y comprobantes de los mismos; el estudio socioeconómico completo, así como los documentos para integrar el expediente individual. En el caso de las personas que habían obtenido una regularización parcial de su predio en el año 2012, fue necesario también revisar los títulos de propiedad otorgados por la CORETT.

Posteriormente y para complementar los documentos recopilados en el Censo, en algunos casos fue necesario que la SDSH solicitara cartas de un Juez Auxiliar para acreditar la posesión de los predios por los habitantes, o para que validara los años que los interesados tienen habitándolos. En los casos que así aplicara, se solicitaron convenios de mediación o se elaboraron cartas bajo protesta que firmaron los poseedores para acreditar la posesión.

Los primeros datos que se obtuvieron del Censo fueron los relativos a los polígonos y los predios o lotes y su estatus general, contabilizándose un total de 221 lotes en los catorce polígonos. Destacaba la situación de 188 lotes irregulares (85% del total inventariado) que no contaban con los títulos de propiedad, lo que los hacía viables de ser incorporados al patrimonio municipal bajo la categoría de bienes de dominio público, pudiendo ser destinados a un fin público (en este caso, suelo urbano para vivienda), de acuerdo a

la definición que señala el artículo 5 del Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes Propiedad Municipal. Los 188 lotes conforman una superficie total de 14,359.855 m2.

La situación y ubicación de los 221 lotes era la siguiente:

**14** polígonos
**221** lotes

**85%**
del total de lotes
**INCORPORACIÓN**

- 9 polígonos
- 188 lotes
- Porcentaje importante de lotes sin escriturar

| Polígono | No. Lotes | Colonia |
|---|---|---|
| 4 | 34 | Jesús M. Garza |
| 6 | 10 | Lucio Blanco 3 |
| 7 | 6 | Lucio Blanco 3 |
| 9 | 36 | Lucio Blanco 2 |
| 10 | 19 | Lucio Blanco 1 |
| 11 | 7 | Lucio Blanco 1 |
| 12 | 51 | Luis Echeverría |
| 13 | 18 | San Francisco |
| 14 | 7 | San Francisco |

**15%**
del total de lotes
**RECTIFICACIÓN**

- 5 polígonos
- 33 lotes
- 100% cuenta con porción escriturada

| Polígono | No. Lotes | Colonia |
|---|---|---|
| 1 | 9 | Jesús M. Garza |
| 2 | 8 | Jesús M. Garza |
| 3 | 0 | Jesús M. Garza |
| 5 | 9 | Jesús M. Garza |
| 8 | 7 | Lucio Blanco 3 |

Diagrama 3. Situación y ubicación de los 221 lotes en los catorce polígonos
Fuente: Elaboración de la SDSH.

Los 33 lotes ubicados en los otros cinco polígonos en las colonias Jesús M. Garza y Lucio Blanco 3, requieren procedimientos de rectificación de medidas, o se encuentran baldíos, vendidos a otros propietarios o con una porción del predio ya escriturada, es decir, situaciones particulares que demandan otro tipo de acciones jurídicas, diferentes a la regularización. A estos casos se les estaría apoyando con gestiones ante la Dirección de Patrimonio del Municipio.

Conforme el Censo avanzaba, se mantenían las reuniones intersecretariales, basadas en el documento de planeación, así como los acuerdos con el IRCNL.

## VI.2 Incorporación.

Con el objetivo de realizar la incorporación de los nueve polígonos al patrimonio municipal, se realizó la solicitud al IRCNL para que informara la situación de propiedad de los mismos, respondiendo en el marco de las reuniones de acuerdos que, de acuerdo a sus registros, no existía propietario de los predios. Con ese antecedente, el 25 de marzo del 2022, la SDSH entregó al Ayuntamiento la solicitud para incorporar al patrimonio municipal los nueve polígonos ubicados en las seis colonias, con el objetivo de concluir su regularización. En la Segunda Sesión Ordinaria del Ayuntamiento, celebrada el 26 de abril de 2022, con fundamento en el artículo 33, fracción IV, inciso e) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, se aprobó la incorporación de los polígonos como bienes de dominio público.

El 27 de abril del 2022, la Presidencia Municipal expidió la Declaratoria de Incorporación de los nueve polígonos, la cual se publicó en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal el 13 de mayo del 2022, de conformidad con la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León (artículo 66, fracción XI). Con este documento, los polígonos pasaron a ser propiedad del Municipio para que, con base en sus atribuciones, los regularizara en favor de las familias que los habitan.

Oficializada la incorporación de los polígonos, se llevaron a cabo diversas reuniones entre los especialistas del Municipio y del Gobierno Estatal para realizar los análisis de validación cartográfica.

El 18 de mayo del 2022, se solicitó al IRCNL la inscripción de la Declaratoria de incorporación de los nueve polígonos como bienes del dominio público municipal, lo cual quedó asentado en el Libro 36, Volumen 146 y número 897, el 25 de mayo del 2022.

Continuando con los trámites requeridos para la asignación de los expedientes catastrales de los polígonos, la Dirección de Patrimonio Municipal realizó la solicitud al IRCNL el 7 de junio, confirmando el alta de siete de los nueve polígonos el 20 de julio del 2022, debido a que los ubicados en la colonia Lucio Blanco tercer sector (polígonos 2 y 3) presentaron diferencias en los puntos de georreferenciación, no obstante que las superficies autorizadas eran correctas, lo que obligó al Municipio a actualizar el análisis cartográfico.

Entretanto, la SDSH continuó de forma permanente con el Censo iniciado en febrero, recabando los datos de los predios y los posesionarios e integrando los expedientes, proceso que estuvo actualizando en

diversas fechas para que los mismos no perdieran vigencia. Este primer Censo integral se concluyó en el mes de agosto del 2022, aunque en los meses siguientes se continuó actualizando.

Para avanzar en la generación de los títulos de propiedad, los polígonos incorporados al patrimonio municipal debían ser lotificados, es decir, separados por el total del número de lotes existentes conforme a cada vivienda. Para este propósito, se inició un trabajo minucioso en colaboración con el IRCNL, asegurando la correcta distribución de cada lote y la validación de los metros cuadrados con lo registrado ante el Instituto, presentando los planos de cada polígono lotificado con sus correspondientes cuadros de áreas de acuerdo con la plataforma cartográfica estatal. Este proceso se llevó a cabo entre los meses de junio a agosto de 2022.

En septiembre de 2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio, solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en los nueve polígonos. En respuesta, el 19 de septiembre se expidió el Dictamen técnico para la incorporación a la regularización de los asentamientos humanos irregulares en seis colonias comprendidas en el programa, como factible, legitimando el derecho a un patrimonio familiar para los ciudadanos habitantes de las colonias citadas.

En la Segunda Sesión Ordinaria del Ayuntamiento realizada el 27 de septiembre de 2022, el Cabildo llegó a los siguientes Acuerdos:

- Se aprobó la desincorporación de los nueve polígonos de los bienes de dominio público del patrimonio municipal, con la finalidad de continuar la regularización.

- Se autorizó llevar a cabo el procedimiento de regularización de los nueve polígonos, quedando condicionada la incorporación a este proceso de los polígonos 2 y 3, a concluir la corrección en la georreferenciación.

- Se autorizó a la Secretaría de Desarrollo Urbano a emitir el acuerdo de lotificación de los polígonos.

El 11 de octubre de 2022, la Presidencia Municipal y el Ayuntamiento presentaron al IRCNL, la solicitud de inscripción de los polígonos 2 y 3, adjuntando los

documentos requeridos junto con los planos y las precisiones solicitadas respecto a la georreferenciación. Ambos polígonos quedaron inscritos el 3 de noviembre en el Libro 25, Volumen 86 y Número 1228.

La Declaratoria de Desincorporación del dominio público municipal de los lotes de los nueve polígonos se expidió en diciembre del 2022, publicándose en la Gaceta Municipal el 4 de enero del 2023 y el 6 de enero del mismo año, en el Periódico Oficial del Estado.

El 9 de enero de 2023, la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano (CODU) del Ayuntamiento recibió la solicitud de la SDSH y de la Secretaría del Ayuntamiento, para la incorporación de la lotificación a la regularización de los asentamientos humanos irregulares en las seis colonias, la cual incluyó el Dictamen Técnico correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano. La Comisión aprobó la solicitud y el pleno del Ayuntamiento votó a favor de manera unánime para aprobar el Dictamen CODU 2021-2024/001-2023/Incorporación de lotificación, en la Sesión Extraordinaria del 13 de enero de 2023.

Con el visto bueno del Ayuntamiento para la regularización de los predios y después de un trabajo detallado de poco más de seis meses iniciado en junio del 2022, se lograron las metas intermedias de desincorporación de los predios del patrimonio municipal y la aprobación de los lotes correspondientes a las seis colonias, lo que permitió a la SDSH y al equipo de trabajo, enfocarse en la meta siguiente y principal del programa: entregar a los ciudadanos los títulos de propiedad.

## VI.3 Reglas de Operación y dictaminación.

Desde la etapa de planeación del programa se consideró que se debían determinar apoyos y subsidios para lograr el fin de regularizar todos los predios, principalmente porque las familias objetivo del mismo, presentan condiciones de vulnerabilidad. Por tanto, en diciembre del 2022, en el marco de las reuniones de seguimiento semanal, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, inició la elaboración de las Reglas de Operación para este propósito.

Tras dedicar las siguientes semanas a la calibración y revisión de los lineamientos para subsidios, el 8 de marzo del 2023 las “Reglas de Operación para la regularización de asentamientos irregulares en polígonos vulnerables” fueron presentadas para consideración de la Comisión de Salud y Desarrollo Social del Ayuntamiento, que las aprobó. Posteriormente se presentaron al Pleno en la Primera Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento, del 14 de marzo de 2023, votándose a favor por unanimidad de sus miembros. Entre los aspectos más relevantes de las Reglas se encuentran:

1. Su aplicación está dirigida a los asentamientos irregulares dentro del municipio, habitados por personas en situación vulnerable y que puedan acreditar la posesión, conforme a las propias Reglas.

2. Los apoyos a las personas solicitantes consisten en cubrir los costos de los trámites ante las instancias catastrales y de registro para formalizar la regularización de la tenencia de la tierra.

3. Los subsidios a los que se hagan acreedores los solicitantes se aplicarán a los

impuestos, derechos, trámites, planos, contratos, constancias, adeudos en rezago de impuestos y aprovechamientos, o cualquier otro acto jurídico relacionado con la regularización.

4. La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, faculta a los municipios para otorgar subsidios a fin de facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y de títulos de propiedad (art. 354).

5. Además del cumplimiento a los requisitos establecidos en las Reglas de Operación, se establecen dos criterios para que el solicitante pueda ser beneficiario de los apoyos y/o subsidios:

    - Criterios básicos de elegibilidad:

        - Poseer el inmueble por más de 5 años continuos, de manera pacífica y que no se encuentre en litigio ni tenga algún proceso jurídico en marcha.

        - Acreditar un ingreso mensual de 2.0 a 3.2 salarios mínimos diarios generales elevados al mes.

        - El poseedor no debe ser propietario de otro inmueble en el estado.

        - El poseedor debe vivir en el inmueble y usarlo para casa-habitación en un 60% de su superficie.

    - Criterios complementarios:

        - Si acredita no tener ingresos o si son menores a 2 salarios mínimos diarios elevados al mes.

        - Ser una persona adulta mayor (tener más de 60 años cumplidos).

        - Ser jubilado o viudo.

        - Con alguna discapacidad.

        - Madre o padre soltero.

6. Los documentos personales y del inmueble que deberán integrarse en el expediente, así como la solicitud de apoyo en el formato incluido en las Reglas. En la conformación del expediente, los solicitantes tendrán el apoyo de la SDSH.

7. La creación de un Comité de Dictaminación que evaluará la información de los expedientes y decidirá los porcentajes de apoyos y subsidios que recibirán los solicitantes, con base en los criterios de elegibilidad y complementarios.

8. El procedimiento que tendrá que cumplirse para seleccionar y dictaminar a los beneficiarios.

9. La forma en la que se realizará el control, seguimiento y las acciones de transparencia de las acciones derivadas de las Reglas, y las instancias encargadas de su ejecución.

En la Sesión se ordenó la publicación de las Reglas en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal, lo que se realizó el 31 de marzo de 2023.

Con la consideración de los requisitos descritos y de los datos obtenidos en el Censo, la SDSH intensificó la conformación de los expedientes con todos los documentos de antecedente del predio, documentos personales de los beneficiarios, estudios socioeconómicos y documentos para acreditar su residencia (comprobantes de domicilio, cartas de jueces auxiliares y cartas bajo protesta de decir verdad).

En esta etapa del programa, las sesiones de trabajo en la Dirección General de Asuntos Jurídicos se realizaron de forma diaria para analizar la situación de cada predio y sus habitantes, resultando con aristas y complejidades derivadas de las conformaciones familiares, edad de los habitantes y de manera general, la antigüedad y vigencia de los documentos. Tras el análisis de la información anterior, se procedió a verificar que los documentos de cada expediente fueran los correctos para su regularización, observando que además se coincidiera con los planos autorizados de lotificación, entre otros aspectos.

Durante marzo y abril del 2023, se llevó a cabo el proceso de análisis de cada expediente por parte de la SDSH, tomando como referencia los criterios básicos de elegibilidad y los criterios complementarios de las Reglas de Operación (Capítulo VIII). Este ejercicio sirvió para definir si la persona cumplía los criterios para ser candidato a presentar una solicitud ante el Comité Dictaminador, y recibir los apoyos de la regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares. En el proceso, se notificó a los ciudadanos para que acudieran a las oficinas de la dependencia, a fin de reunir los requisitos y realizar el trámite correspondiente.

Con la solicitud de apoyo para la revisión de elegibilidad al Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra firmada por el posesionario del predio e integrada al expediente, se completaron los requisitos para que el caso pudiera ser presentado y evaluado conforme a las Reglas.

El Comité de Dictaminación de las Reglas de Operación para la regularización de asentamientos irregulares en polígonos vulnerables en el municipio de San Pedro Garza García, integrado por los Titulares de la Secretaría de Finanzas y Tesorería (Presidencia), la SDSH (Secretaría Técnica), la Secretaría del Republicano Ayuntamiento (Vocal) y la Secretaría de Desarrollo Urbano (Vocal), se instaló y sesionó por primera ocasión el 24 de abril de 2023, revisando el programa de trabajo para el año.

Previo a cada sesión, la Secretaría Técnica realizó la convocatoria a los integrantes del Comité, señalando día y hora, y les envió la propuesta de orden del día, incluyendo cada uno de los casos que se revisarían de los ciudadanos solicitantes.

El Comité sesionó en nueve ocasiones en el período de abril a julio de 2023, en las que le fueron presentados los casos de 188 expedientes, conforme al siguiente orden:

| Sesión | Día y mes del 2023 | Agenda | Expedientes revisados |
|---|---|---|---|
| Primera | 24 abril | Instalación y calendario de trabajo | No aplica |
| Segunda | 8 mayo | Revisión y dictaminación de expedientes | 39 |
| Tercera | 15 mayo | Revisión y dictaminación de expedientes | 40 |
| Cuarta | 22 mayo | Revisión y dictaminación de expedientes | 40 |
| Quinta | 29 mayo | Revisión y dictaminación de expedientes | 40 |
| Sexta | 5 junio | Revisión y dictaminación de expedientes | 29 |
| Séptima | 13 junio | Revisión para la exención del pago del ISAI | No aplica |
| Octava | 14 junio | Revisión de 29 expedientes para rectificación (distinto a la regularización) | No aplica |
| Novena | 5 julio | Corrección de datos catastrales y superficie de dos expedientes dictaminados con el 100% | No aplica |

Tabla 2. Sesiones del Comité de Dictaminación en el período del 24 de abril al 5 de julio del 2023
Fuente: Actas de sesiones del Comité de Dictaminación de las Reglas de Operación para la regularización de asentamientos irregulares en polígonos vulnerables en el municipio de San Pedro Garza García.

En las sesiones en las que se presentaron expedientes, se pusieron a consideración del Comité:

- los detalles con los datos generales y socioeconómicos de la persona candidata;
- los datos generales del predio que habita;
- los criterios de elegibilidad básicos y complementarios que cumplió y no cumplió (conforme al Capítulo VIII de las Reglas de Operación) y que están evidenciados documentalmente en el expediente y,
- en su caso, cualquier observación que fuera importante para conocimiento del Comité.

De igual manera, cuando los integrantes lo consideraron conveniente, hicieron cuestionamientos respecto al contenido de la información o de la situación específica del posesionario o del predio, ya que influirían en la determinación del cumplimiento de los criterios. Cualquier observación de los integrantes debió ser aclarada hasta llegar a un acuerdo del porcentaje de apoyos y subsidios aprobados para cada expediente.

En los casos de las solicitudes que acreditaron los requisitos para el trámite (Capítulo IX de las Reglas de Operación), y los criterios de elegibilidad básicos y complementarios, se les aprobaron apoyos y subsidios del 100% en el valor de los trámites y servicios. A las solicitudes que cumplieron los requisitos y los criterios de elegibilidad básicos, pero no los complementarios, se les apoyó con un 70% de los valores asociados a la regularización. Cuando la solicitud cumplió los requisitos, pero no los criterios, se dictaminó con un 0% de apoyo y subsidio.

Terminada cada sesión y con el fin de realizar las actividades requeridas para culminar con la escrituración de los predios, la SDSH elaboró la resolución para cada caso, en la que se informaba el acuerdo tomado por el Comité, y se le notificó a cada beneficiario en su domicilio. Además, en colaboración con la Dirección General de Asuntos Jurídicos, la Dirección de Patrimonio Municipal de la Secretaría de Finanzas y Tesorería, elaboró los contratos de enajenación a título gratuito, teniendo un proceso conjunto de revisión y gestión para obtener las antefirmas de las autoridades correspondientes.

El Comité de Dictaminación presentó a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento, el 30 de mayo de 2023, la solicitud de autorización de los

subsidios en el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) para las enajenaciones de los predios ubicados en los 9 polígonos, por tratarse de regularizaciones y de ciudadanos en condiciones de vulnerabilidad. En el caso del ISAI, se solicitó considerar el otorgamiento del 100% del subsidio en el pago para los ciudadanos beneficiados que hubieran cubierto los criterios básicos y complementarios de las Reglas de Operación (capítulo VIII); y 70% para los que solo cubrieron los criterios básicos y no los complementarios. En estos casos, los ciudadanos beneficiados pagarían el 30% del costo de los trámites.

En su Sesión 19ª del 16 de junio del 2023, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal aprobó los subsidios y apoyos conforme a lo solicitado por el Comité de Dictaminación. Posteriormente, la SDSH llevó a cabo las gestiones necesarias para acreditar la condonación del ISAI a los beneficiados.

De los 188 expedientes, 104 fueron dictaminados con el 100% de apoyos y subsidios. De este total, cinco casos quedaron pendientes por falta de una constancia estatal que no llegó en tiempo y 99 expedientes quedaron aprobados para la elaboración de los títulos de propiedad. Del resto de los expedientes, cinco de ellos se dictaminaron con el 70% de subsidio, y los demás no obtuvieron una aprobación ya que presentaron alguna de las siguientes situaciones:

- información insuficiente para dictaminarse;
- incumplimiento de los requerimientos establecidos en las Reglas de Operación para recibir apoyos y subsidios, por tanto, los solicitantes deberán cubrir los gastos de los trámites y procesos para su regularización, además del pago que corresponda para la adquisición de los inmuebles. Los valores asociados a cada lote están siendo estimados por la Secretaría de Finanzas y Tesorería;
- presentan una problemática legal que impide la regularización, tales como intestados o problemas familiares para determinar los titulares de los títulos de propiedad. Estos casos fueron canalizados a la Coordinación de Asesoría Jurídica Gratuita de la Dirección de Control y Servicios de la Secretaría del Ayuntamiento, para dar seguimiento a los juicios (de intestado, de corrección de actas y otros). Una vez que se puedan concluir estos procesos, podrían beneficiarse del programa de regularización.

Estos expedientes están recibiendo seguimiento por la SDSH, con el apoyo de las distintas instancias municipales y estatales, y se actualizan de forma permanente para que puedan continuar con la posibilidad de la regularización.

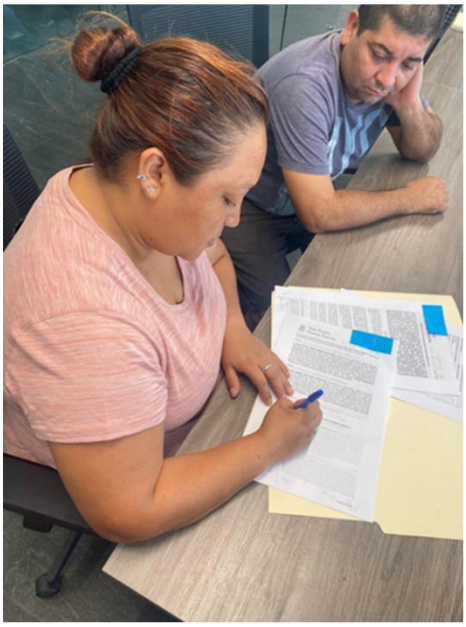
El Comité de Dictaminación ha sido un elemento fundamental para el cumplimiento de los objetivos del programa, observando las disposiciones normativas aplicables y las Reglas de Operación, y continuará sesionando hasta que se concluyan los asuntos referidos al proceso de regularización de los asentamientos humanos irregulares.

## VI.4 Firma y entrega de títulos de propiedad.

La SDSH coordinó la realización de varios eventos en torno a la firma y entrega de los títulos de propiedad.

El proceso de firma se fue realizando por grupos entre junio y agosto del 2023, conforme se fueron concluyendo los trámites jurídicos y registrales necesarios de varios expedientes y así sucesivamente. Se organizaron sesiones principalmente en las oficinas del Centro Administrativo Municipal, ubicado en la colonia La Leona, en las que se tuvo la presencia de personal del IRCNL para llevar a efecto el protocolo de la firma por los beneficiarios, y al mismo tiempo la ratificación de los títulos de propiedad ante la Registradora oficial asignada.

En los casos de las personas adultas mayores con restricciones de movilidad, la firma de los títulos de propiedad se realizó en sus domicilios.



Una vez firmados por los ciudadanos, los contratos se turnaron a firma de las autoridades municipales: titulares de las Secretarías de Finanzas y Tesorería, Desarrollo Social y Humano, del Republicano Ayuntamiento, Sindicatura Segunda y el Alcalde. Posteriormente, se enviaron al IRCNL para su respectiva inscripción en los libros.

Concluidos los trámites de los títulos de propiedad, por iniciativa del Presidente Municipal, se llevaron a cabo dos tipos de eventos: recorridos en las colonias donde se realizó la regularización, y un evento magno para la entrega de los mismos.

Los recorridos y festejos se realizaron los días 4, 5 y 6 de septiembre de 2023. En ellos, el Alcalde, la Secretaria de Desarrollo Social y Humano y otros colaboradores, conversaron casa por casa con las familias beneficiarias del programa y los invitaron al evento de entrega de títulos de propiedad a realizarse en los siguientes días. En cada domicilio se tomó también una fotografía del recuerdo.

Al término de cada recorrido, en los parques cercanos se preparó una convivencia con comida mexicana y música.

La entrega definitiva de los títulos de propiedad, se realizó en un evento público en el Auditorio San Pedro, el lunes 11 de septiembre de 2023. Para la apertura del evento, se presentó un video resaltando las características del programa y la población beneficiada.

**Numeralia destacada de la población beneficiada, mostrada en el evento**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 99 predios<br>6 colonias<br>7465.031 m2 | 107 propietarios<br>69 mujeres<br>38 hombres<br>69 adultos mayores (+60 años)<br>59.2 años edad promedio | $ 7,359 pesos ingreso promedio mensual familiar | 83 dependientes económicos |

Diagrama 4. Numeralia destacada de la población beneficiada.
Fuente: Elaboración de la SDSH.

El Presidente Municipal dirigió unas palabras, destacando el compromiso adquirido desde la campaña, al escuchar reiteradamente la preocupación de los ciudadanos por no tener certeza legal de su patrimonio.

Para la entrega de los 99 contratos de enajenación a título gratuito de los predios, se formó un presidium integrado por el Presidente Municipal y las autoridades municipales titulares de la Secretaría General; Secretaría de Finanzas y Tesorería; Secretaría de Desarrollo Social y Humano, Dirección General de Asuntos Jurídicos del Ayuntamiento y Tercera Regiduría, además del titular de la Dirección General del IRCNL.

Esta entrega es el resultado de una de las políticas públicas más representativas de la postura del Municipio hacia los ciudadanos en condición vulnerable, que significan un avance fundamental en materia de justicia social referida a la población de atención prioritaria.

Los resultados hasta el momento de este esfuerzo coordinado entre ciudadanos y dependencias municipales, se han fundamentado en dos impulsores principales:

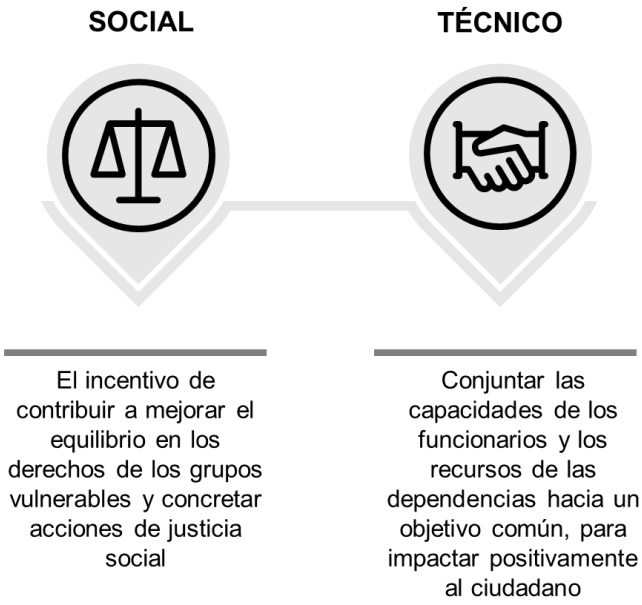



Diagrama 5. Impulsores del Programa.
Fuente: Elaboración de la SDSH.

Con estas acciones, el Municipio avanza hacia el objetivo de regularizar la totalidad de los asentamientos humanos que se localizan dentro de sus límites territoriales.

Escritura

## Índice de imágenes, diagramas y tablas

### Índice de imágenes:


| Número | Descripción |
|---|---|
| 1 | Límites territoriales del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León |
| 2 | Polígonos y colonias objetivo de la regularización |


### Índice de diagramas:


| Número | Descripción |
|---|---|
| 1 | Cronología de los principales eventos en el programa de escrituración de predios irregulares |
| 2 | Mapa de Ruta para la escrituración de predios irregulares |
| 3 | Situación y ubicación de los 221 lotes en los catorce polígonos |
| 4 | Numeralia destacada de la población beneficiada |
| 5 | Impulsores del programa |


### Índice de tablas:


| Número | Descripción |
|---|---|
| 1 | Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU dirigidos hacia los asentamientos humanos y una vida digna |
| 2 | Sesiones del Comité de Dictaminación en el período del 24 de abril al 5 de julio del 2023 |

San Pedro
Garza García