



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

**IHAEM**  
INSTITUTO HACENDARIO  
DEL ESTADO DE MÉXICO

**EDOMÉX**  
DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.

**TÉCNICAS DE REGISTRO, CONTROL Y ACTUALIZACIÓN;  
PARA EL INGRESO, REASIGNACIÓN Y  
DESINCORPORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES, QUE  
CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES  
FISCALIZABLES MUNICIPALES DEL ESTADO DE MÉXICO  
Y EL IMPACTO EN SUS HACIENDAS PÚBLICAS.**





## OBJETIVO:

Proporcionar a los servidores públicos métodos prácticos, para el ejercicio, vigilancia y actualización del registro de los movimientos de los bienes inmuebles, que integran parte de los activos de las entidades municipales.





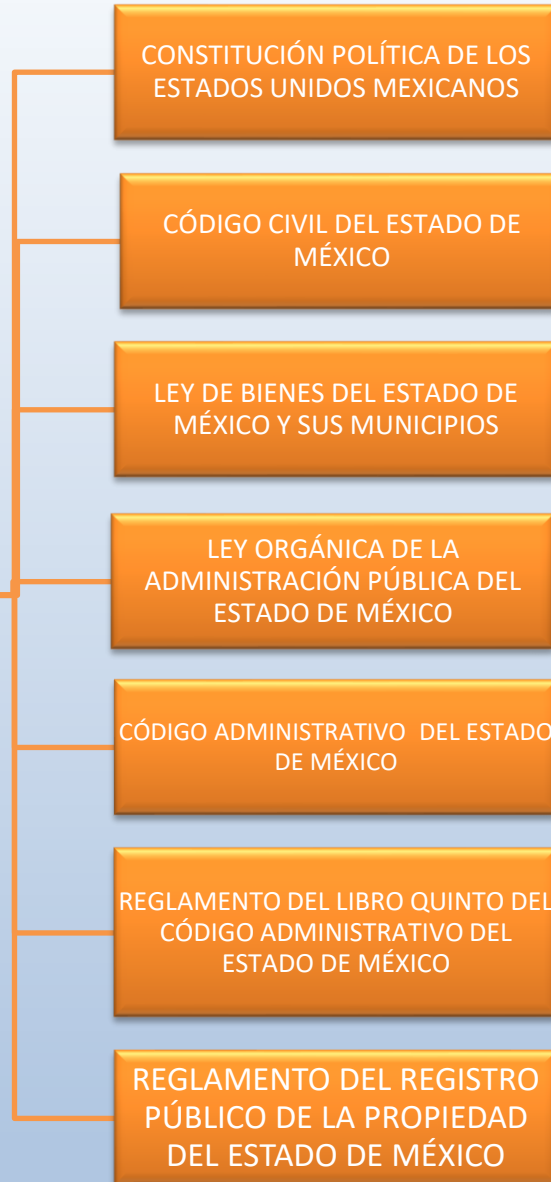
## TEMARIO

- Normatividad en materia de control patrimonial municipal
- Figuras jurídicas aplicables al Patrimonio inmobiliario municipal
- Inventario General de Bienes Inmuebles
- Bienes del Dominio Público y Privado
- Forma de adquisición de bienes inmuebles
- Requisitos para la baja de bienes inmuebles
- Autorización ante la Legislatura para tramites relacionados con inmuebles
- Conservación de bienes inmuebles





# Normatividad

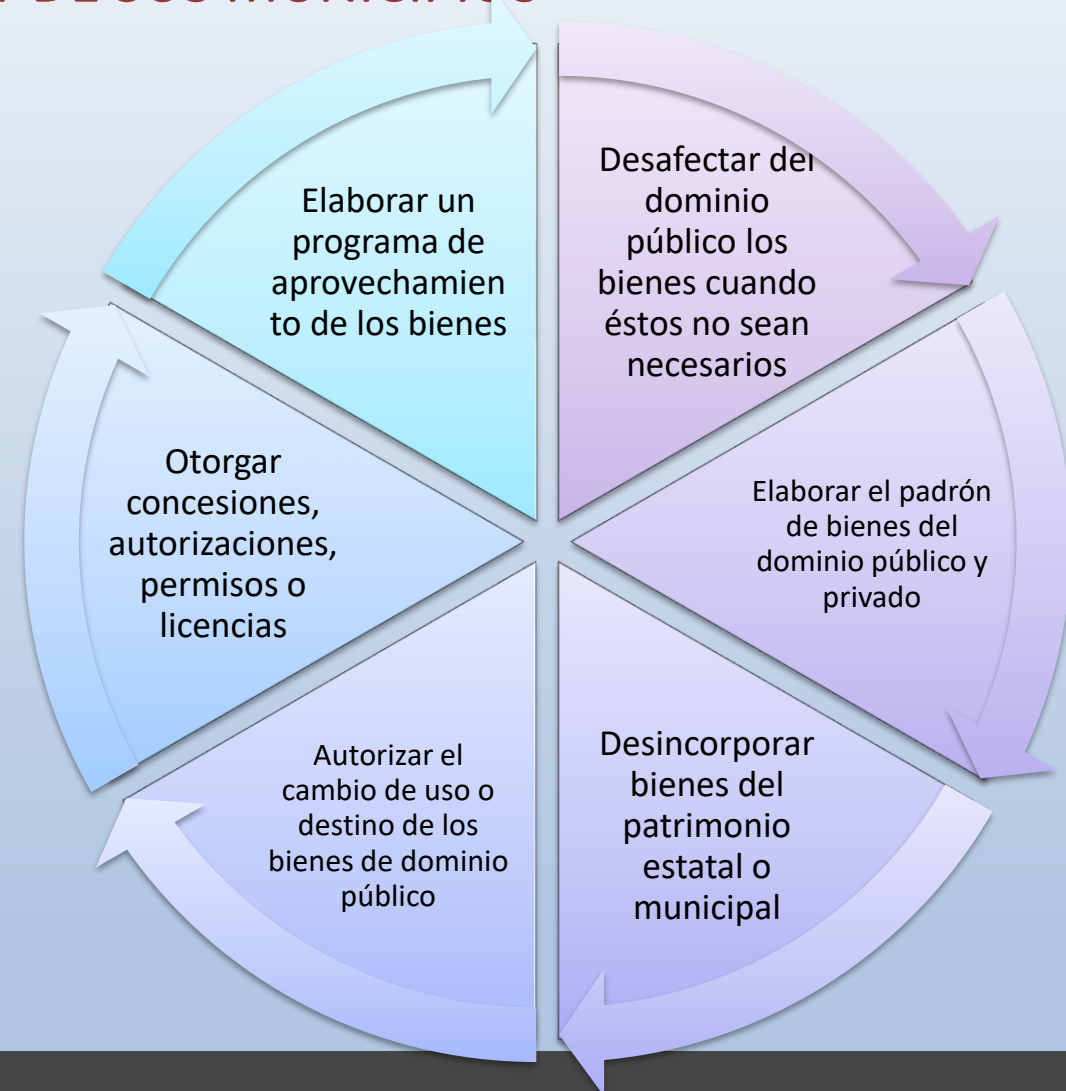


LINEAMIENTOS PARA EL REGISTRO Y CONTROL DEL INVENTARIO Y LA CONCILIACIÓN Y DESINCORPORACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PARA LAS ENTIDADES FISCALIZABLES MUNICIPALES DEL ESTADO DE MÉXICO





## LEY DE BIENES DEL ESTADO DE MÉXICO Y DE SUS MUNICIPIOS FACULTADES DE LOS AYUNTAMIENTOS:





Para el ejercicio de las facultades los ayuntamientos expedirán el acuerdo respectivo, el que deberá estar debidamente fundado y motivado.

## **MEDIANTE ACUERDOS DE CABILDO SE EMITIRÁN:**

**DECLATORIAS DE INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO, DE USO Y CAMBIO DE DESTINO, DE DESINCORPORACIÓN Y CONCESIONES.**

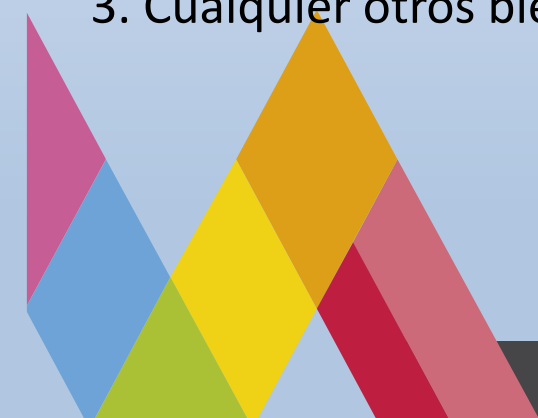




## LEY GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL (LGCG)

Artículo 23.- Los entes públicos deberán registrar en su contabilidad los bienes muebles e inmuebles siguientes:

1. Los inmuebles destinados a un servicio público, conforme a la normativa aplicable; excepto los considerados como monumentos arqueológicos, artísticos, o históricos conforme a la ley de la materia;
2. Mobiliario y equipo, incluido el de cómputo, vehículos y demás bienes muebles al servicio del ente público.
3. Cualquier otros bienes muebles e inmuebles que el consejo determine que deben registrarse.





## OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LA LGCG:

Artículo 27.- Los entes públicos deberán llevar a cabo:

- El levantamiento físico del inventario de los bienes a que se refiere el artículo 23 de la Ley.
- Dicho inventario deberá estar debidamente conciliado con el registro contable.
- En el caso de los bienes inmuebles, no podrá establecerse un valor inferior al catastral que le corresponda.







## RESPONSABLES INMOBILIARIOS MUNICIPALES

- **PRESIDENTE MUNICIPAL**
- **SÍNDICOS**
- **SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**
- **TESORERO MUNICIPAL**
- **CONTRALOR MUNICIPAL**





## LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO ESTABLECE QUE:

### Presidente Municipal:

- Supervisar la administración, registro, control, uso, mantenimiento y conservación adecuados de los bienes del municipio. (Artículo 48 fracción XI)



### Síndicos

Tendrán a su cargo la procuración y defensa de los derechos e intereses del municipio, en especial los de carácter patrimonial y la función de contraloría interna. (Artículo 52).

- Regularizar la propiedad de los bienes inmuebles municipales, para ello tendrán un plazo de ciento veinte días hábiles, contados a partir de la adquisición. (Artículo 53 fracción VIII).

- Inscribir los bienes inmuebles municipales en el Registro Público de la Propiedad, para iniciar los trámites correspondientes tendrán un plazo de ciento veinte días hábiles contados a partir de aquel en que concluyo el proceso de regularización. (Artículo 53 fracción IX).





### Secretario del Ayuntamiento:

Art. 91

XI. Elaborar con la intervención del síndico el inventario general de los bienes muebles e inmuebles municipales, así como la integración del sistema de información inmobiliaria, que contemple los bienes del dominio público y privado, **en un término que no exceda de un año contado a partir de la instalación del ayuntamiento y presentarlo al cabildo para su conocimiento y opinión.**

En caso de que el ayuntamiento adquiriera bienes durante su ejercicio, **deberá actualizar el inventario general de los bienes muebles e inmuebles y del sistema de información inmobiliaria en un plazo de ciento veinte días hábiles a partir de su adquisición y presentar un informe trimestral al cabildo para su conocimiento y opinión.**

### Tesorero:

- Llevar los registros contables, financieros y administrativos de los ingresos, egresos, e inventarios. (Artículo 95 fracción IV).

Forman parte de la hacienda pública municipal entre otros... (Artículo 97). I. Los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio; ... VI. Las donaciones, herencias y legados que reciban.





## PATRIMONIO MUNICIPAL

El **patrimonio municipal** es el conjunto de bienes y derechos que el municipio ha acumulado y posee a título de propietario; los bienes municipales forman parte de la hacienda como activos del municipio.

**Bienes Municipales** : Conjunto de muebles e inmuebles, propiedad del Municipio, adquiridos bajo cualquier forma o concepto, sea por la vía del derecho público o privado.

### **Bien inmueble:**

Recurso físico que por su naturaleza de uso o consumo no puede trasladarse de un lugar a otro.





## INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES:

Es el documento en donde se registran todos los bienes inmuebles propiedad de las entidades fiscalizables, el cual deberá contener todas las características de identificación, tales como:

Nombre, zona, ubicación, medidas y colindancias, tipo de inmueble, superficie construida, uso, medio de adquisición, situación legal, valor y todos los demás datos que se solicitan en la cédula correspondiente.

El inventario de bienes inmuebles reflejará el monto total por los inmuebles propiedad de la Entidad Municipal, el cual obedece al valor de adquisición, el valor catastral al momento de su adquisición o bien, el valor razonable (el cual no deberá ser menor que el valor catastral).





## RÉGIMEN DE DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO DE LOS INMUEBLES DEL MUNICIPIO

Los bienes del dominio público municipal son de uso común o destinados a un servicio público, de conformidad con lo previsto en la Ley de Bienes del Estado de México y de sus Municipios, en los términos siguientes:

- I. Son **bienes de uso común los que pueden ser aprovechados por los habitantes del municipio**, sin más limitaciones y restricciones que las establecidas en las leyes y reglamentos administrativos
  
- II. Son **bienes destinados a un servicio público, aquellos que utilice el municipio para el desarrollo de sus actividades** o los que de hecho se utilizan para la prestación de servicios o actividades equiparables a ellos. (Artículo 105) Ley Orgánica Municipal.

*También se consideran bienes del dominio público:*

- *las pinturas, murales, esculturas y cualquier obra artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles del Estado, de los municipios o de sus organismos auxiliares, cuya conservación sea de interés general.*



Son bienes del dominio privado de los municipios, aquellos que no son de uso común ni están destinados a un servicio público y que por su naturaleza están sujetos al derecho privado. (Artículo 106)

Los tribunales del Estado serán competentes para conocer de los juicios que se relacionen con los bienes del dominio público o privado de los municipios. (Artículo 108)

## LEY DE BIENES DEL ESTADO DE MÉXICO Y DE SUS MUNICIPIOS

- El objeto de la Ley de Bienes del Estado de México y sus Municipios, es regular el registro, destino, administración, control, posesión, uso, aprovechamiento, desincorporación y destino final de los bienes del Estado de México y de sus municipios (Artículo 1).

Existen dos sistemas que permiten integrar los datos de identificación física y antecedentes jurídicos, registrales y administrativos de los inmuebles propiedad del Estado y sus Municipios:

- **SISTEMA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA.**
- **EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO**





Los bienes del dominio público son inalienables, imprescriptibles, inembargables y no estarán sujetos a gravamen o afectación de dominio alguno, acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, mientras no se pierda este carácter.







## SISTEMA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA

La Secretaría de Finanzas y los **ayuntamientos** deberán:

- Operar los sistemas de información inmobiliaria, estatal y municipal, y tienen por objeto integrar los datos de identificación física y antecedentes jurídicos, registrales y administrativos de los inmuebles propiedad del Estado y de los municipios. (Artículo 58).
- Dictar las normas y procedimientos para el funcionamiento e integración de estos sistemas. (Artículo 59).
- Recopilar y mantener actualizados, los avalúos, datos, documentos e informes necesarios para la plena identificación de los inmuebles de propiedad estatal y municipal. (Artículo 60).



Los Lineamientos para el registro y control del inventario, señalan que el sistema de información inmobiliaria, contempla los bienes del dominio público y privado de las entidades fiscalizables, el cual tiene como propósito **obtener, generar y procesar información inmobiliaria necesaria y oportuna**, en la ejecución de acciones coordinadas para el adecuado uso y destino de los bienes inmuebles.

Así mismo, **integra los datos de identificación física, antecedentes jurídicos, registrales y administrativos de los inmuebles** propiedad de las entidades fiscalizables; además deberá recopilar y mantener actualizados los datos, documentos e informes necesarios para la plena identificación de los mismos.





## REGISTRO ADMINISTRATIVO DE BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO

Se inscribirán, entre otros, los actos y procedimientos realizados por las dependencias del Ejecutivo o los municipios mediante los que se:

- **Adquiera, transmita, grave, modifique, afecte o extinga el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles del Estado o de los municipios.**
- **Decretos de expropiación de bienes cuando se incorporen al dominio público del Estado y de sus Municipios.**
- **Adjudicaciones a favor del Estado o de los Municipios dictadas en procedimientos administrativos de ejecución.**
- **Decomisos decretados por la Autoridad judicial.**



- **Concesiones, autorizaciones, permisos o licencias sobre inmuebles de propiedad estatal o municipal.**
- **Resoluciones o sentencias que pronuncien las autoridades jurisdiccionales relacionados con inmuebles del Estado o de los municipios.**
- **Convenios administrativos que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I de este artículo.**
- **Decretos y acuerdos que incorporen o desincorporen del dominio público bienes inmuebles.**
- **Acuerdos por los que se cambie la afectación o se sustituya a los usuarios de los bienes del dominio público.**
- **Los demás actos que conforme a esta ley deban ser registrados**



## ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

**Adquisición por la vías de derecho público** se registrarán por la LEY DE BIENES DEL ESTADO DE MÉXICO Y DE SUS MUNICIPIOS, las leyes especiales y los reglamentos respectivos.

- **Adquisición por la vías de derecho privado** se regularán por las disposiciones de la LEY DE BIENES DEL ESTADO DE MÉXICO Y DE SUS MUNICIPIOS, las aplicables a las adquisiciones de bienes y servicios, el Código Civil del Estado de México y los reglamentos aplicables.

(Artículo 4)





Son **bienes del dominio privado**, aquéllos que no son de uso común ni están destinados a un servicio **público** y que por su naturaleza están sujetos al derecho privado. (Artículo 19).

Los bienes del dominio público son inalienables, imprescriptibles, inembargables y no estarán sujetos a gravamen o afectación de dominio alguno, acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, mientras no se pierda este carácter.







## LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS

**Artículo 5.-** [...] Las entidades, tribunales administrativos y **ayuntamientos**, en el ámbito de su respectiva competencia, **tendrán a su cargo el trámite de los procedimientos de adquisición de bienes**, contratación de servicios, arrendamientos y enajenaciones de bienes muebles e **inmuebles**.

**Los ayuntamientos se auxiliarán de un comité de arrendamientos, adquisiciones de inmuebles y enajenaciones.**

**Artículo 24.-** El comité de arrendamientos, adquisiciones de inmuebles y enajenaciones tendrá las funciones siguientes:

- I. Dictaminar sobre la procedencia de los casos de excepción al procedimiento de licitación pública, tratándose de adquisición de inmuebles y arrendamientos.
  
- II. Participar en los procedimientos de licitación, invitación restringida y adjudicación directa, hasta dejarlos en estado de dictar el fallo correspondiente, tratándose de adquisición de inmuebles y arrendamientos.





Para adquirir bienes inmuebles por **compra**, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Observar lo establecido en el Código Civil del Estado de México, en la Ley de Bienes del Estado de México y sus Municipios, así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en el Código Administrativo del Estado de México, entre otros

Contar con acta del órgano máximo de gobierno, autorizando la adquisición, vía presupuesto de egresos

Contar con un Comité de arrendamientos en términos de las disposiciones legales aplicables

Contar con acta de fallo del Comité de arrendamientos, adquisiciones de inmuebles y enajenaciones;

Los bienes adquiridos se destinarán a cumplir con los planes y programas previamente establecidos

Constar en escritura pública



La adquisición por **donación**, es el acto mediante el cual la entidad fiscalizable recibe bienes inmuebles de forma gratuita de una o varias personas físicas o jurídicas colectivas quienes lo entregan de forma voluntaria con plena libertad y sin recibir nada a cambio.

I. Observar lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, en el Código Civil del Estado de México, así como en la Ley de Bienes del Estado de México y sus Municipios



II. Contar con el convenio de donación, donde se precisen las características del donativo, su valor individual por el bien objeto y la legal procedencia así como especificar si se encuentra libre de gravamen



III. Constar en escritura pública

El tesorero expedirá el recibo oficial de ingreso correspondiente por el valor del bien; si no se conoce se establecerá a precio por perito calificado en la materia, o en su defecto a valor catastral.

IV. Registrar contablemente la adquisición del bien;

V. Contar con el registro en el inventario de bienes inmuebles, libro especial y en el Sistema de Información Inmobiliaria; y

VI. Póliza.



La adquisición de bienes inmuebles por **dación en pago**, es el acto mediante el cual el Ayuntamiento, Organismo Descentralizado de Carácter Municipal, acepta recibir bienes inmuebles de una persona física o jurídica colectiva quienes lo entregan para cubrir créditos fiscales a su cargo, siempre y cuando se puedan destinar a un servicio público conforme al valor que resulte del peritaje elaborado por especialista en valuación inmobiliaria.

Observar las disposiciones de dación en pago, previstas en lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, en el Código Civil del Estado de México, así como en la Ley de Bienes del Estado de México y de sus Municipios

Acta de cabildo señalando los motivos de pago (en el caso de que la dación sea por uno o varios bienes se deberá especificar el desglose del costo por bien, verificando que la suma de los bienes corresponda al importe de la dación), uso y destino que se le dará al bien inmueble;

Que el bien se pueda destinar a un servicio público, conforme al valor que resulte del peritaje elaborado por especialista en valuación inmobiliaria registrado ante el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral

Convenio de dación, por el pago en especie, donde se precisen las características del bien o bienes y la legal procedencia de los mismos, así como especificar si se encuentran libres de gravamen;



## PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS SEÑALADOS EN LA LEY DE BIENES DEL ESTADO DE MÉXICO Y SUS MUNICIPIOS.

Deberán documentarse en un acuerdo administrativo, que deberá reunir los siguientes requisitos:

- I. Ser emitido por los ayuntamientos
- II. Estar fundado y motivado





INCORPORACIÓN

Acto por el que  
se acuerda  
integrar un  
bien al  
patrimonio  
público

Acto por el que  
se excluye un  
bien del  
patrimonio  
público

DESINCORPORACIÓN





AFECTACIÓN

Acto por el que se determina el uso o destino del bien que se incorpora al dominio público

Acto por el que se determina que el bien ha dejado de tener el uso o destino por el que se incorporó al dominio público y pasa a formar parte del dominio privado.

DESAFECTACIÓN





CAMBIO DE USO O  
DESTINO

acto por el que  
se modifica el  
uso o destino de  
un bien del  
dominio público

acto por el que  
se cambia de  
usuario un bien  
del dominio  
público.

CAMBIO DE USUARIO





DESLINDE

Atributo del dominio, por el cual un propietario, poseedor usufructuario tiene derecho de hacer medir, delimitar. Esta serie de actos derivan del derecho de exclusión, que faculta al titular de un derecho real a gozar de la cosa excluyendo a otras personas, por los medios que la Ley autoriza.

Acto de medir las tierras cuando no se hayan fijado los límites que separan un fundo de otro, o bien para comprobar si las medidas coinciden con las que expresan las escrituras de la propiedad. .

APEO







DESTINO  
FINAL

Acto por medio del cual  
la autoridad  
administrativa  
competente, determina  
la aplicación última de  
bienes sujetos a  
desincorporación del  
patrimonio estatal o  
municipal



## BAJA DE INMUEBLES

La baja de bienes inmuebles, es el acto por el cual las entidades fiscalizables, excluyen un bien de su inventario general de bienes inmuebles.

Para efectos de estas bajas se requiere: la **autorización de la Legislatura** o de la Diputación Permanente, por lo que el presidente enviará la solicitud a la Legislatura Local **por conducto del Ejecutivo Estatal** acompañándose con todos los documentos, justificaciones y dictámenes técnicos.





## SOLICITUD A LA LEGISLATURA:

Se deberá acompañar con los siguientes datos:

**Superficie, medidas, linderos y ubicación exacta del inmueble, valor fiscal y comercial** del inmueble certificado por perito autorizado en la materia, condiciones de la operación y motivos que se tengan para realizarla, **documentación que acredite la propiedad** del inmueble, comprobación de que el **inmueble no está destinado a un servicio público** municipal y que no tiene un valor arqueológico, histórico o artístico, certificado por la autoridad competente, en el caso de enajenación, mencionar el **destino que se dará a los fondos** que se obtengan de la enajenación.



## **BAJA DE BIENES INMUEBLES**

Además de la autorización de la Legislatura o de la Diputación Permanente, para la baja de los bienes inmuebles, se deberán satisfacer los requisitos siguientes:

- Acta administrativa firmada por el comité
- Acuerdo de cabildo
- Acuerdo de la autorización de la baja, por parte de la Legislatura, publicado en la Gaceta del Gobierno con las características del bien
- Registro de baja en el inventario general de bienes inmuebles, en el libro especial y en el Sistema de Información Inmobiliaria
- Registro contable por la baja del bien inmueble



## EL ACUERDO DE CABILDO DEBERÁ CONTENER:

- Exposición de los motivos de la enajenación del bien o de cualquier otro acto o contrato que implique la transmisión de la propiedad del inmueble.
- Superficie, medidas, colindancias, ubicación exacta del inmueble y sus características de identificación
- El uso y destino que se le dará.
- Valor catastral del inmueble, emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica Estadística y Catastral del Estado de México, en caso de subasta.
- Escritura Pública.
- La mención de que el inmueble no está destinado a un servicio público municipal y que no tiene un valor arqueológico, histórico o artístico, para lo cual se tendrá la certificación por la autoridad competente.
- Fotografías originales que evidencien el estado actual del bien
- Autorización de la baja emitida por el ayuntamiento





Las enajenaciones de bienes inmuebles propiedad de los municipios y sus organismos auxiliares, una vez desincorporados, se efectuarán a través de **subasta pública**, en los términos de lo dispuesto en el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento. (Artículo 36 ).

Los Ayuntamientos podrán enajenar a título oneroso o gratuito, bienes inmuebles propiedad del municipio, así como realizar los demás actos jurídicos respecto a ellos. (Artículo 39)

Para el caso de la donación de bienes inmuebles, solamente será operante cuando éstos se destinen a la realización de obras de interés público o beneficio colectivo.



Conforme a las disposiciones de la Ley de Bienes del Estado de México y sus Municipio una vez realizada la **desincorporación**, los inmuebles de dominio privado del Estado o municipios podrán ser objeto de los siguientes actos jurídicos:







**Transmisión de dominio a título oneroso o gratuito** en favor de entidades que tengan a su cargo desarrollar programas de interés social para atender necesidades colectivas.

**Permuta**, con entidades públicas o con particulares para satisfacer necesidades públicas

**Enajenación a título oneroso para la adquisición de otros inmuebles** que se requieran para la atención de los servicios o para el pago de pasivos

**Donación** en favor de la federación, de los estados o de los municipios

**Donación en favor de asociaciones e instituciones privadas** que realicen actividades de interés social y no persigan fines de lucro.

**Enajenación a título oneroso en favor de personas físicas o morales que requieran disponer de estos inmuebles** para la creación, fomento o conservación de una empresa que beneficie a la colectividad

**Dación en pago** por concepto de indemnización





## DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Los actos de administración a los que están sujetos los inmuebles son: la enajenación a título oneroso o gratuito (a favor de instituciones públicas), a la permuta entre entes públicos, la donación, la afectación a fondos de fideicomisos públicos, la indemnización como pago en especie por las expropiaciones, la enajenación al último propietario del inmueble, el arrendamiento total o parcial, la concesión, el comodato y el usufructo.

Los actos de administración que requieren la desafectación previa del bien son realizados a través de la autoridad competente.

El acto por el cual se aprueba la disposición genera automáticamente el registro contable dando de baja en el patrimonio el respectivo bien.



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

**IHAEM**  
INSTITUTO HACENDARIO  
DEL ESTADO DE MÉXICO

**EDOMÉX**  
DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.

# FIGURAS JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES





## **INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA**

Es la inscripción de la posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales y que no es del régimen ejidal o comunal.

Deberá promoverse por el titular del derecho consignado en el documento que se exhiba o por persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la ubicación del inmueble, pudiendo ser de tipo particular o de bienes de dominio público.



## Requisitos para la inmatriculación administrativa:

Se hará mediante escrito en el que se haga constar:

- Autoridad a la que se dirige.
- Nombre y firma del representante legitimado por el ayuntamiento.
- Identificación oficial de la persona autorizada para realizar dicho trámite.
- Señalar los estrados de la oficina registral para recibir notificaciones.
- Descripción y ubicación del inmueble.
- Causa y origen de su posesión.
- Tiempo de ocupación del inmueble.

**A la solicitud se deberán agregar los documentos siguientes:**

Inmatriculación de Inmuebles





**Copia certificada por  
duplicado del acta de la sesión  
de cabildo del Ayuntamiento  
en la que conste:**

- Acreditación fehaciente de que el bien inmueble es de uso común y/o servicio público, la aprobación de que el bien regularizado, no deberá cambiar el destino dedicado a un servicio público o uso común, tiempo de ocupación por parte del municipio, descripción y ubicación del inmueble, que está inscrito en el Registro Administrativo de la Propiedad Pública Municipal, que aprueban sujetarse a este procedimiento.
- Autorización a la persona que determine el Ayuntamiento para realizar los trámites necesarios para inscribir.

## Certificación

- De la constancia que emite el titular a cargo del Registro Administrativo de la Propiedad Pública Municipal.

**Certificado de No Inscripción,  
expedido por la oficina  
registral correspondiente**

- Que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, los datos del predio serán los indicados en el acta de sesión de cabildo del Ayuntamiento.



## Plano Manzanero

- Que deberá señalar medidas, superficie, población y municipio, con el sello, nombre y firma de la persona que lo elabora.

## Certificación del Secretario del Ayuntamiento de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio privado de los bienes del patrimonio municipal

- Deberá ser expedida en el año en curso, en el que se inicie el trámite de Inmatriculación Administrativa.

## Declaración de exención vigente expedida por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, del pago de derechos que se generan por los servicios prestados por este Instituto, respecto de los bienes de dominio público

- Deberá ser expedida para el ejercicio fiscal en el que se inicia el trámite de Inmatriculación Administrativa.

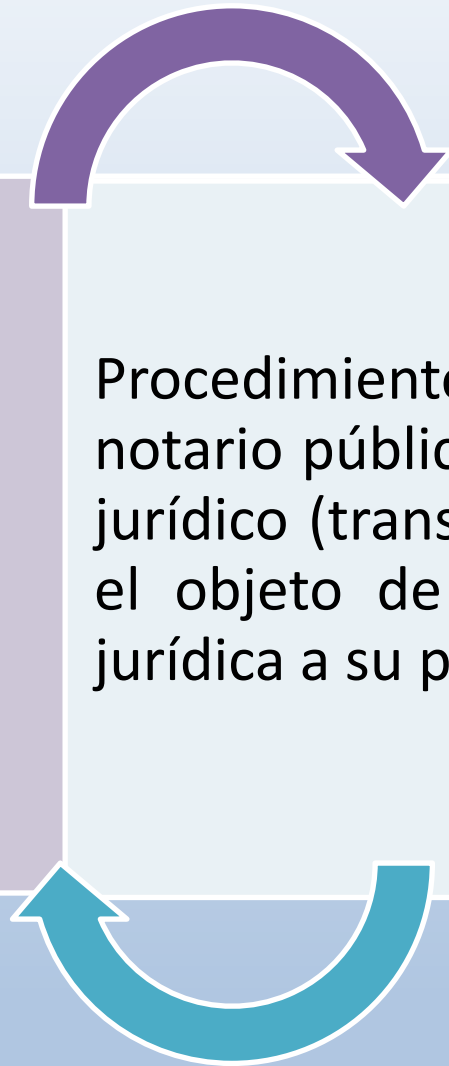
## Constancia emitida por la Dirección General de Recursos Materiales

- Deberá ser expedida en el año en curso, en el que se inicia el trámite de Inmatriculación Administrativa.



## **ESCRITURACIÓN NOTARIAL**

Procedimiento que se lleva a cabo ante notario público, para formalizar un acto jurídico (transmisión de propiedad) con el objeto de dar certeza y seguridad jurídica a su patrimonio.







## INFORMACIÓN DE DOMINIO

La información de dominio es el acto por el cual el interesado demuestra ante la autoridad judicial la posesión de un derecho como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario.

**Fundamento jurídico:** Artículo 3.20 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.





GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

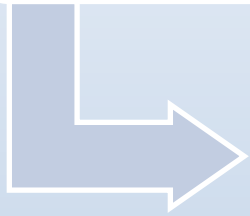
## LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN DE DOMINIO SE ACOMPAÑARÁ CON LAS DOCUMENTALES SIGUIENTES:

**IHAEM**  
INSTITUTO HACENDARIO  
DEL ESTADO DE MÉXICO

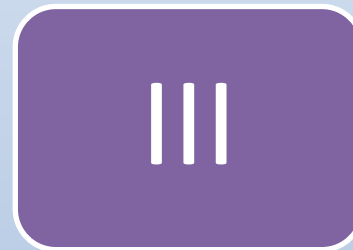
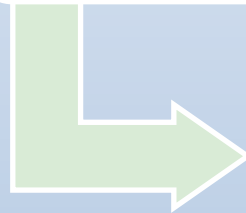
**EDOMÉX**  
DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.



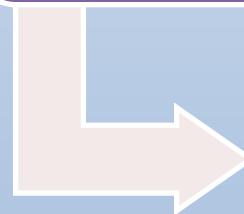
Certificado de no inscripción del inmueble, en  
el Registro Público de la Propiedad.



Constancia de estar al corriente  
del pago del impuesto predial.



Plano descriptivo y  
de localización del  
inmueble.



Constancia del  
comisariado ejidal o  
comunal de que el  
inmueble no está  
sujeto a ese régimen.





## **APEO Y DESLINDE (Administrativo)**

El apeo y deslinde administrativo tiene lugar cuando la superficie es menor o disminuye la superficie de un inmueble, ante este caso opera una diligencia de apeo y deslinde catastral.

Se lleva a cabo ante autoridades de oficina de catastro y el acta circunstanciada debe ser protocolizada ante notario público.



## APEO Y DESLINDE (Judicial)

El apeo o deslinde tiene lugar cuando no se hayan fijado los límites que separan un predio de otro u otros o que, habiéndose fijado, haya motivo fundado para creer que no son exactos.

**Fundamento jurídico:** Artículo 3.30 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

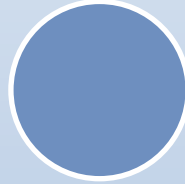




La solicitud de  
apeo y deslinde  
deberá contener:



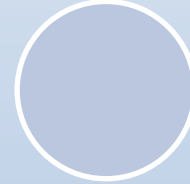
La ubicación del  
inmueble y su  
denominación, si la  
tuviere



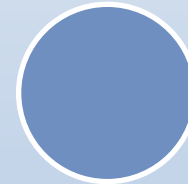
La parte o partes  
específicas sobre las  
que se pretenda  
llevar a cabo



Los nombres de los  
colindantes



El sitio donde están y  
donde deban colocarse  
las señales, y si éstas  
no existen, el lugar  
donde estuvieron



Designación de un  
perito.





## USUCAPIÓN

Procedimiento judicial para adquirir la propiedad de un inmueble, mediante la posesión del mismo, durante el tiempo y con las condiciones establecidas por la ley.

**Requisito para usucapir:** En concepto de propietario y 5 años de posesión en forma pacífica, pública y continúa.



## JUICIO AGRARIO

Son juicios agrarios los que tienen por objeto sustanciar, dirimir y resolver las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones contenidas en la ley agraria.





## REGULARIZACIÓN DE PARCELAS

1. Título, certificado agrario o de derechos parcelarios o constancia de acta de asamblea sancionada por la Procuraduría Agraria e inscrita en el Registro Agrario Nacional.
2. Título, certificado o constancia de adquisición de dominio pleno del Registro Nacional.
3. Cesión de derechos agrarios.
4. Acta de Asamblea General y/o Constancia del Comisariado Ejidal o Comunal que otorga la posesión.
5. Constancia del proceso de titulación por instituciones facultadas regularización la tenencia de la tierra.
6. Sentencia o resolución judicial en materia agraria.





## TÍTULOS DE PROPIEDAD EXPEDIDOS POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

El Registro Agrario Nacional remite el Título para su inscripción a la Dirección General del Instituto de la Función Registral.

El Departamento de Promoción del IFREM recibe el Título y lo remite a la Oficina Registral que corresponda.



02  
Etapa



01  
Etapa

03  
Etapa



Etapa  
04




Una vez inscrito, el Departamento de Promoción del IFREM devuelve el Título al Registro Agrario Nacional para concluir el trámite y que sea entregado al Titular.

La Oficina Registral recibe el Título, efectúa la calificación registral correspondiente y previo pago de derechos, procede a su inscripción.






## RECUPERACIÓN ADMINISTRATIVA



Los órganos de los poderes públicos del Estado y de los municipios que tengan destinados o asignados bienes del dominio público, no podrán realizar ningún acto de disposición, desafectación, cambio de destino o usuario, ni conferir derechos de uso, aprovechamiento y explotación, sin contar con la autorización de la autoridad competente.

El incumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior, producirá la nulidad de pleno derecho del acto respectivo y la autoridad competente podrá proceder a la recuperación administrativa del inmueble sin necesidad de declaración judicial o administrativa alguna.

También, procede la recuperación administrativa, cuando quien use o se aproveche de los bienes del dominio público y privado, estatal o municipal, no tenga la concesión, autorización, permiso o licencia o éstas se hayan extinguido, cancelado, anulado o revocado.





## AVALUO DE INMUEBLES

Son realizados de acuerdo a las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico que dicte las autoridades en las materias a nivel federal, estatal y municipal.

Corresponde realizar avalúos para incorporar al patrimonio bienes que no fueron adquiridos, establecer indemnizaciones de expropiaciones, disponer la venta o enajenación a título oneroso, otorgar concesiones, estimar las rentas que corresponde percibir por arrendamiento, estimar el valor de los bienes y las contraprestaciones por su uso, aprovechamiento o explotación, etc.





GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO

**IHAEM**  
INSTITUTO HACENDARIO  
DEL ESTADO DE MÉXICO

**EDOMÉX**  
DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.

