



SHA/DGFE/CP/008/2024-2027.

Consulta Pública a fin de participar en el proceso reglamentario de la Iniciativa de creación del Manual de Procedimiento Administrativo para Predios Adquiridos con Diligencias Testimoniales Ad Perpetuum, para Justificar la Posesión de un Bien Inmueble, sobre Predios Municipales.

El suscrito, Dr. **Daniel Federico Chowell Arenas, Secretario del Ayuntamiento** de Guanajuato, Gto., con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, 73 y 137 fracción VII de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato y, en cumplimiento a lo aprobado por la **Comisión de Gobierno y Asuntos Legislativos**, trienio 2024-2027, en la Sesión Ordinaria número 15 de ese órgano interno del Ayuntamiento celebrada en fecha 17 de febrero del 2026, hago de conocimiento y **convoco** a todos los habitantes de este Municipio, a efecto de participar en el proceso normativo de la siguiente:

Manual de Procedimiento Administrativo para Predios Adquiridos con Diligencias Testimoniales Ad Perpetuum, para Justificar la Posesión de un Bien Inmueble, sobre Predios Municipales.

Dicha consulta se realizará con base en el documento anexo al presente y, en términos de las siguientes:

BASES

Primera. Objeto:

El objeto de la consulta es garantizar la participación social, recabando opiniones, sugerencias y propuestas de la ciudadanía, colegios de profesionistas, instituciones académicas, organizaciones de la sociedad civil, cámaras empresariales y demás actores sociales interesados, a fin de fortalecer el contenido normativo de la propuesta y asegurar que, en su caso, su aplicación responda a las necesidades de su objeto.



Segunda. De los medios para hacer llegar los comentarios y/u observaciones:

Las personas o miembros de la sociedad civil señaladas en la base primera que decidan participar dentro de este proceso normativo y formulen comentarios y/u observaciones a la iniciativa, deberán hacerlas llegar al siguiente correo electrónico: daniel.chowell@guanajuatocapital.gob.mx

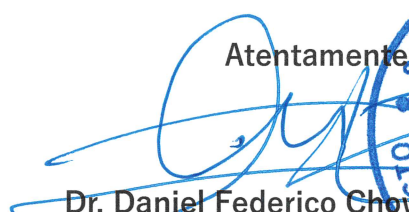
Tercera. Del plazo para hacer llegar los comentarios y/u observaciones:

Los ciudadanos que decidan participar dentro de este proceso y formulen comentarios y/u observaciones a la iniciativa, tendrán un plazo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir del día siguiente a su publicación de la presente en la Gaceta Municipal para hacerlas llegar.

Lo anterior con el propósito de asegurar la participación ciudadana y dar cumplimiento al proceso reglamentario establecido en lo dispuesto por el artículo 303 fracción II de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

Guanajuato, Guanajuato a los 24 días del mes de febrero del año 2026.

Atentamente


Dr. Daniel Federico Chowell Arenas,
Secretario del Ayuntamiento de Guanajuato.



Propuesta de implementación de un Manual de Procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble, sobre predios municipales

1. Antecedentes

El Municipio de Guanajuato se compone geográficamente por una extensión territorial de 1,014 km², dividido administrativamente en 219 localidades, incluyendo la cabecera municipal.⁽¹⁾ De lo anterior, el Ayuntamiento de Guanajuato es poseedor de un área cuya superficie total se estima en 9,513,021.83 m², distribuida en distintos terrenos que integran su patrimonio inmobiliario. No obstante, se ha identificado que parte de la superficie de este patrimonio se ha adjudicado a diversos particulares mediante el trámite legal de procedimiento de prescripción adquisitiva, o por resolución de diligencias testimonial ad perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble, ambos generados a través de instancias judiciales competentes o notariales.

Esta situación se detecta generalmente cuando los ciudadanos presentan solicitudes ante el organismo municipal en materia de administración sustentable del territorio, que en este caso son la Dirección General de Desarrollo Urbano, así como con la Dirección de Catastro e Impuesto Predial adscrita a la Tesorería Municipal. Es durante el análisis de la documentación y la ubicación del predio, cuando la autoridad municipal en materia constata que éste se encuentra dentro de una superficie registrada como propiedad municipal. Ante ello, los trámites administrativos solicitados quedarán suspendidos, pues actualmente no existe un procedimiento administrativo establecido que permita dar seguimiento o resolver dicha situación.

Esta situación genera un problema grave compuesto por dos situaciones. Por un lado, la emisión del trámite solicitado podría implicar un reconocimiento inferido por parte de la autoridad municipal sobre la propiedad a favor del solicitante. Por el otro lado se genera una duplicidad registral en el Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato al existir más de un documento — como escrituras o títulos— que acrediten la propiedad sobre la misma superficie, pero con distintos titulares.

Por lo anterior, se propone la creación de los elementos técnico – administrativos que permitan a la autoridad municipal tener certeza sobre la superficie de terreno disponible conforme a su título, así como dar análisis y seguimiento oportuno a las solicitudes presentadas por la ciudadanía. Cabe mencionar que estas solicitudes deberán ser ajenas a los programas de regularización del Municipio de Guanajuato mediante la Dirección de Tenencia de la Tierra adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

I. Glosario

SA: Secretaría de Ayuntamiento;

DGDU: Dirección General de Desarrollo Urbano;

DGSJ: Dirección General de Servicios Jurídicos;

DCIP: Dirección de Catastro e Impuesto Predial;

DI: Dirección de Ingresos; y

Comité: Comité Técnico



⁽¹⁾ Fuente: Panorama sociodemográfico de Guanajuato. Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI), disponible en el enlace: https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197841.pdf

Propuesta de implementación de un Manual de Procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble, sobre predios municipales

II. Objetivo General

Establecer un procedimiento administrativo formal que permita al gobierno del municipio de Guanajuato identificar, analizar y resolver los casos cuando se han adjudicado mediante diligencias testimoniales o mediante prescripción adquisitiva, predios demandados por un particular y cuya área se superpone con terrenos de propiedad municipal; lo anterior a fin de garantizar la certeza jurídica, patrimonial y registral de la propiedad inmobiliaria.

También es importante mencionar que el establecimiento de este procedimiento será una herramienta técnico - jurídica de alto valor para la Administración Municipal de Guanajuato pueda identificar los terrenos de su patrimonio con mayor exactitud, sin afectar intereses particulares y los procedimientos jurídicos que han causado estado.

III. Objetivos Específicos

A continuación, se mencionan los objetivos específicos del proyecto:

1. Detectar y documentar los casos cuando existan traslapes o duplicidades entre terrenos de propiedad municipal y predios particulares adjudicados mediante prescripción adquisitiva o diligencias testimoniales as perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble.
2. Evaluar la procedencia jurídica y técnica de las solicitudes de trámite ingresadas ante la DGDU y la DCIP, que involucren superficies municipales.
3. Regularizar el inventario patrimonial del Municipio, eliminando de sus registros aquellas superficies que legalmente se hayan adjudicado a terceros mediante resoluciones válidas y comprobadas.
4. Emitir dictámenes o resoluciones administrativas que proporcionen certeza y respaldo documental a la autoridad municipal respecto de la superficie efectiva y libre de afectaciones que integra su patrimonio territorial.

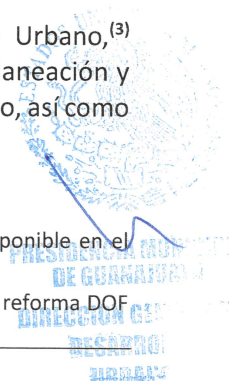
IV. Fundamentación Jurídica

El proyecto se fundamenta en los siguientes marcos normativos:

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,⁽²⁾ artículos 27 y 115, sobre la propiedad de la tierra y las atribuciones de los municipios en materia de desarrollo urbano y patrimonio, así como su personalidad jurídica y manejo de patrimonio conforme a la ley.
2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano,⁽³⁾ artículos 7, 9 y 11 referentes a la concurrencia de las atribuciones en materia de planeación y ordenamiento territorial y desarrollo urbano por parte de los tres órdenes de gobierno, así como

⁽²⁾ Fuente: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (última reforma DOF 15/oct/2025), disponible en el enlace: <https://www.diputados.gob.mx/LevesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

⁽³⁾ Fuente: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (última reforma DOF 01/abr/2024), disponible en el enlace: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>



Propuesta de implementación de un Manual de Procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial *Ad Perpetuam* para justificar la posesión de un bien inmueble, sobre predios municipales

su observancia, además de las atribuciones en materia específicas de los municipios para la función social de la propiedad y el control del suelo.

3. Código Civil para el Estado de Guanajuato,⁽⁴⁾ artículos 1037, 1039, 1044, 1053, 1071, 1073, 1076, 1231, 1232, 1246, 1247, 1248, 1251, y 1252 referentes a la propiedad, posesión civil, prescripción y adquisición mediante diligencias testimoniales, y 2495 fracciones I y XIII referente a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad sobre los títulos y sus atribuciones sobre inmuebles, así como el registro de informaciones *ad perpetuam* promovidas y protocolizadas de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.
4. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato,⁽⁵⁾ artículos 731 y 734 referentes a la figura de información *ad perpetuam* para justificar la posesión como medio de acreditación de dominio pleno sobre un inmueble, así como el sentido de resolución prescrita por figura judicial.
5. Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato,⁽⁶⁾ artículo 33 fracciones II, V, XVII, XXII referentes a las atribuciones del Ayuntamiento en materia de aprobación e implementación de proyectos, estrategias y acciones para fomentar el desarrollo urbano del Municipio, la administración de provisiones y reservas territoriales, la regularización de la tenencia del suelo, y el establecimiento de atribuciones para las unidades administrativas en materia de administración sustentable del territorio, planeación y vivienda para la aplicación y cumplimiento de las disposiciones del Código, sus reglamentos y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET)
6. Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato,⁽⁷⁾ artículo 25 fracción II inciso f), 26 fracciones II y XII, y 232 referentes a las atribuciones del Ayuntamiento y de la persona titular de la Presidencia Municipal, en la administración del patrimonio municipal y defensa de los bienes de dominio público, así como las características de los bienes de dominio público.
7. Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Guanajuato,⁽⁸⁾ artículos 60 fracciones I, IV, XI, XII y XIV referentes a las atribuciones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial en materia de actualización del padrón inmobiliario predial y valores catastrales de los bienes inmuebles del municipio así como su digitalización y actualización cartográfica en sistemas de información, aunado a la gestión de regularización de la situación jurídica de dichos bienes en coordinación con la Dirección General de Servicios Jurídicos; 91 fracción I, IV, VII referentes a las atribuciones de la Dirección General de Desarrollo Urbano para aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial de competencia municipal, así como la aprobación o negación de autorizaciones y permisos conforme a lo establecido por diversas disposiciones

⁽⁴⁾ Fuente: Código Civil para el Estado de Guanajuato (última reforma P.O. 03/nov/2025), disponible en el enlace: https://congreso-gto.s3.amazonaws.com/uploads/reforma/pdf/3657/CCG_REF_03Nov2025.pdf

⁽⁵⁾ Fuente: Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato (última reforma P.O. 01/ago/2019), disponible en el enlace: <https://congreso-gto.s3.amazonaws.com/uploads/reforma/pdf/3004/20190801.pdf>

⁽⁶⁾ Fuente: Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato (última reforma P.O. 17/sep/2024), disponible en el enlace: https://congreso-gto.s3.amazonaws.com/uploads/reforma/pdf/3592/CTPEMG_REF_17Sep2024.pdf

⁽⁷⁾ Fuente: Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato (última reforma P.O. 17/sep/2024), disponible en el enlace: https://congreso-gto.s3.amazonaws.com/uploads/reforma/pdf/3588/LGYAMEG_NVA_17Septiembre2024.pdf

⁽⁸⁾ Fuente: Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, Guanajuato (P.O. 08/oct/2024), disponible en el enlace:

<https://backperiodico.guanajuato.gob.mx/api/Periodico/DescargarPeriodicoid/17063>

Propuesta de implementación de un Manual de Procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble, sobre predios municipales

legales y administrativas; y 93, 94 y 95 en lo correspondiente a las unidades administrativas adscritas a la Dirección General, indicadas en el artículo 92 fracciones I, II y III.

8. Ley de Regulación de Predios Rústicos en el Estado de Guanajuato.

V. Motivación

La presente propuesta surge de la problemática recurrente que enfrenta la DGDU y la DCIP al recibir solicitudes de trámites en las que se detecta que los predios particulares se encuentran parcial o totalmente dentro de superficies registradas como propiedad municipal.

Ante la ausencia de un procedimiento definido, los trámites quedan detenidos sin una vía administrativa que permita su resolución, lo que genera:

1. Incertidumbre jurídica tanto para los particulares como para la autoridad.
2. Duplicidad de inscripciones en el Registro Público de la Propiedad.
3. Inconsistencias en el inventario patrimonial municipal.
4. Riesgos administrativos y legales derivados de la falta de delimitación de los bienes municipales.
5. Gastos y costos derivados de los trámites jurisdiccionales.
6. Retraso al ciudadano en la realización de los trámites derivados de la no resolución o resolución negativa de su solicitud sobre estos aspectos.

Por ello, se requiere un procedimiento estandarizado y transparente que permita determinar, con base en criterios técnicos y jurídicos, la situación real de las superficies involucradas y las acciones necesarias para su regularización.

VI. Autoridades responsables Integrantes del Comité

SA: Secretaría de Ayuntamiento;

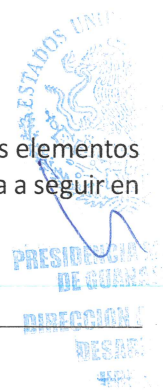
DGDU: Dirección General de Desarrollo Urbano;

DGSJ: Dirección General de Servicios Jurídicos;

DCIP: Dirección de Catastro e Impuesto Predial; y

DI: Dirección de Ingresos.

1. Este comité se conformará por las siguientes unidades administrativas:
 - a) SA, el cual ostentará la Presidencia del comité
 - b) DGDU, el cual ostentará la figura de Secretario Técnico
 - c) DGSJ
 - d) DCIP
 - e) DI
2. Se establecerá un comité técnico encargado de revisar y determinar, con base en los elementos proporcionados por las Dependencias correspondientes, la resolución administrativa a seguir en cada caso presentado.



Propuesta de implementación de un Manual de Procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble, sobre predios municipales

3. Para normar la funcionalidad del Comité, se deberá elaborar y aprobar el documento de lineamientos generales, el cuales deberá contemplar lo siguiente:
 - a) Funciones del comité
 - b) Integración y atribuciones de los miembros del Comité
 - c) Tipo de sesiones y mecánica de quorum y desarrollo
 - d) Rendición de informes
4. Una vez conformado el Comité, este con base en su documento de lineamientos, establecerá la mecánica de revisión y resolución del caso, con base en los elementos técnicos y administrativos proporcionados por la DGDU, la DGSJ, la DCIP, y cualquier otra Dependencia que pudiera aportar información al expediente.
 - **Periodicidad Ordinaria:** El comité debe reunirse en forma ordinaria al menos dos veces al año.
 - **Convocatorias:** Las sesiones ordinarias o de retroalimentación se pueden citar con al menos tres días de anticipación. En toda sesión debe acompañarse el orden del día respectivo.
 - **Quórum:** El quórum necesario para cualquier sesión se integra con la asistencia de, al menos, tres integrantes con derecho a voto. Para que sea válida cualquier sesión, se requiere la asistencia del presidente o la persona titular de la DGDU, en caso de ausencia eventual de aquel.
 - **Acuerdos:** Los acuerdos deben hacerse constar en la minuta que levante el secretario (a).

VII. Tipos de casos

Para la problemática referida, esta se detecta en dos casos:

1. Inmueble que cuenta con escritura pública por procedimiento de prescripción adquisitiva, o por resolución de diligencias testimonial ad perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble:
 - 1.1 Con construcción
 - 1.2 Sin construcción
2. Situación Jurídica:
 - 2.1 Inmueble con resolución judicial que allá causado estado.

VIII. Procedimiento

Para la presente propuesta de procedimiento administrativo, esta se dividirá en cinco etapas:

- Etapas**
- Etapas 1.** Detección;
- Etapas 2.** Análisis;
- Etapas 3.** Revisión documental y técnica por parte de Comité;
- Etapas 4.** Emisión del Dictamen; y
- Etapas 5.** Actualización patrimonial.



Propuesta de implementación de un Manual de Procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble, sobre predios municipales

Etapa 1. Detección

En esta etapa se identificará la posibilidad de traslape de un predio municipal con uno de propiedad particular, y se realizarán acciones de detección y validación. Para lo anterior se realizará lo siguiente:

1. La DGDU o la DCIP durante la revisión de un trámite (licencia, alineamiento, uso de suelo, traslado etc.) deberán identificar un posible traslape de superficie municipal con un predio particular, con base en el cotejo de información documental, tanto física como digital, debiendo esta última tener la propiedad de compartirse entre Dependencias.
2. Se solicitará al Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de Guanajuato, la información del predio en cuestión, o utilizando los servicios digitales que maneja esta institución.
3. Dirección que identifique un traslape deberá hacer un registro en el libro de gobierno y comunicar por oficio a la SA para que proceda hacer lo mismo cronológicamente.

Etapa 2. Análisis

En esta etapa se analizarán los elementos técnicos y jurídicos para estructurar los expedientes que servirán para la toma de decisiones, y actuar en consecuencia. Para lo anterior se realizará lo siguiente:

1. Con toda la información obtenida, se elaborará un informe técnico preliminar con los siguientes elementos: planos, superficie (general y construida), coordenadas (UTM), antecedentes (registrales y catastrales), y todo aquello que permita ubicar y determinar las características del predio.
2. Se armará un expediente conformado por el expediente técnico y copia de resoluciones judiciales o notariales que acrediten la prescripción adquisitiva o diligencia testimonial, y se turnará a la DGSJ para su validación.
3. La DGSJ evaluará la validez de los documentos de adjudicación y determina si existe causa legal suficiente para reconocer o impugnar la propiedad. En caso de controversia, se recomendará iniciar los procedimientos legales pertinentes (revisión, nulidad o deslinde).
4. Con los resultados del expediente técnico y la validez emitida por la DGSJ, se generará un expediente general el cual servirá para determinar la afectación al patrimonio municipal, y dar seguimiento a la resolución del caso.
5. Con toda la información referida se integrará a un sistema de información denominado "Inventario preliminar de casos" el cual servirá como un sistema de alerta para detectar duplicidades y será compartido entre Dependencias para su consulta.

Propuesta de implementación de un Manual de Procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble, sobre predios municipales

6. Una vez integrada la información se comunicara al Comité.

Etapas 3. Revisión documental y técnica por parte de un Comité Técnico

En esta etapa con los elementos de la etapa 2 se realizará el análisis y toma de decisiones a través de un comité *ex profeso* para actuar en consecuencia.

Etapas 4. Emisión de dictamen

En esta etapa el Comité validara el dictamen realizado por la Dirección a quien se solicitó el trámite, ya sea en sentido positivo o negativo. Para lo anterior se realizará lo siguiente:

1. Se integrará un dictamen técnico - jurídico para cada inmueble o lote que establezca:
 - a) La procedencia o improcedencia del trámite solicitado.
 - b) La situación actual de la superficie.
 - c) Las acciones de regularización correspondientes (ajuste en inventario, rectificación de plano, modificación de registro, etc.)
2. Se emitirá para cada caso la declaración de modificación o reconocimiento.

Etapas 5. Actualización patrimonial

En esta etapa se realizará el procedimiento para el reconocimiento de la propiedad. Para lo anterior se realizará lo siguiente:

1. En los casos donde proceda el reconocimiento, se actualizarán los registros municipales. Para lo anterior se solicitará el registro de la resolución tanto en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de Guanajuato, como en la DCIP, a fin de que se realice la actualización de los sistemas de información correspondientes, eliminando la superficie afectada del patrimonio municipal.
2. Para los casos en sentido negativo, se mantendrá la propiedad pública y se comunicará al solicitante la improcedencia del trámite.

Etapas 6. Resolución administrativa

En esta etapa se realizarán las notificaciones y actos finales con base en la resolución dada a cada caso por el Comité. Para lo anterior se realizará lo siguiente:

1. Los dictámenes validados por el Comité se remitirán a la SA, mismos que serán enviados al Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de Guanajuato para dar conocimiento de la superficie que será descontada del Municipio.
2. La SA será la responsable de archivar el expediente con número de control, asegurando trazabilidad y transparencia.
3. Los resultados de cada dictamen se integrarán al "Inventario preliminar de casos".



Propuesta de implementación de un Manual de Procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble, sobre predios municipales

4. En el caso de que el Dictamen sea en sentido negativo la Dirección que recibió la solicitud deberá de comunicar al particular. En ningún caso se notificará el Dictamen emitido por el Comité.
5. En el caso de que el Dictamen se en sentido positivo la Dirección que recibió la solicitud deberá de emitir la autorización del mismo.

IX. Conclusiones

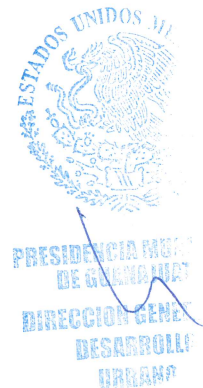
La implementación del presente procedimiento administrativo y sus elementos dotarán al Municipio de Guanajuato de un instrumento normativo y operativo que permitirá atender, con claridad y objetividad, las situaciones relacionadas con la titularidad y delimitación de los terrenos que integran su patrimonio inmobiliario.

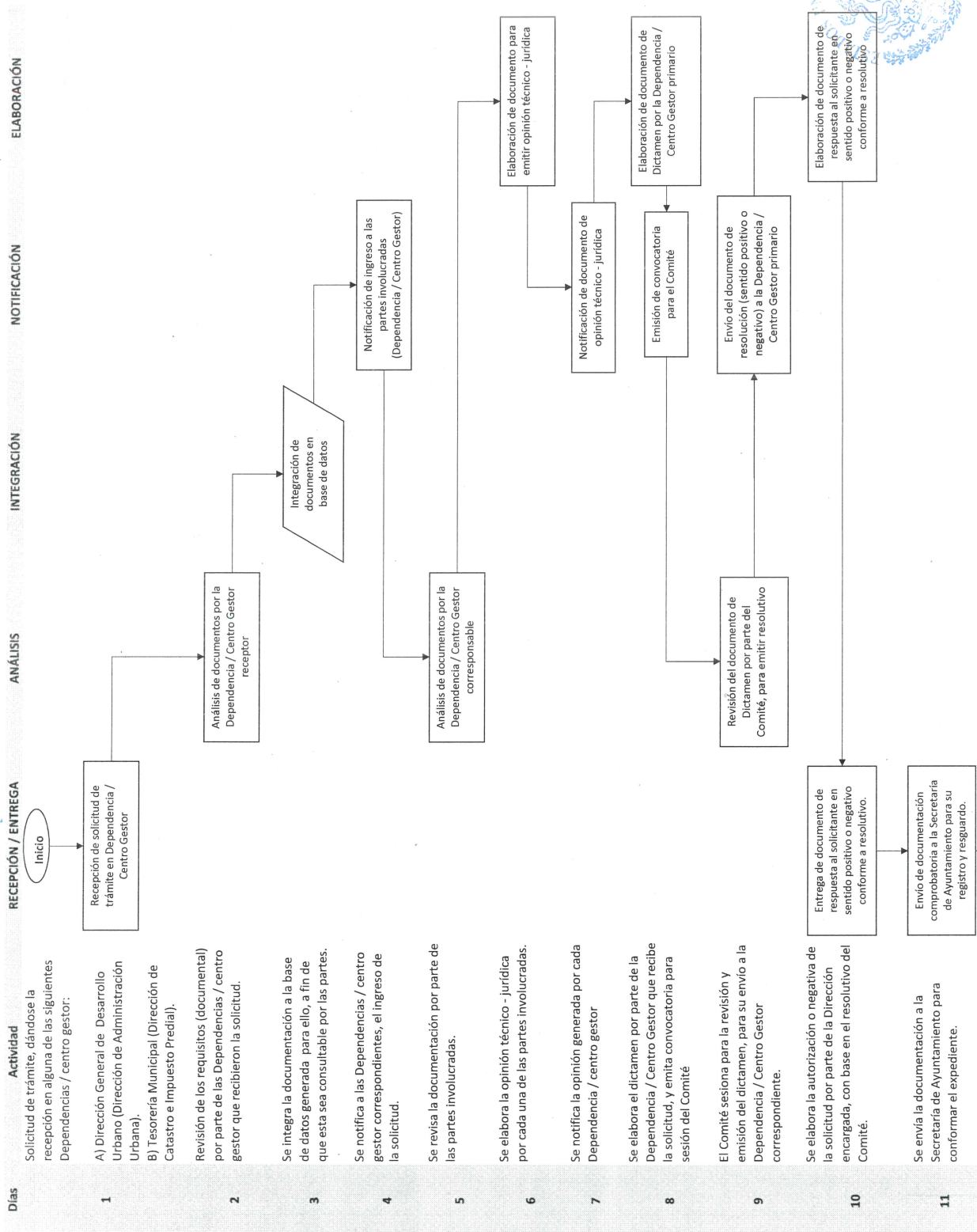
Dicho procedimiento constituirá una herramienta eficaz para la prevención y resolución de conflictos derivados de la posible superposición de superficies municipales con predios de particulares, garantizando así la aplicación de criterios técnicos y jurídicos uniformes en la toma de decisiones.

Asimismo, su puesta en marcha contribuirá a evitar la duplicidad de registros en el Registro Público de la Propiedad, al tiempo que permitirá mantener actualizado el inventario patrimonial municipal, conforme a la realidad jurídica y física de los bienes inmuebles que lo conforman.

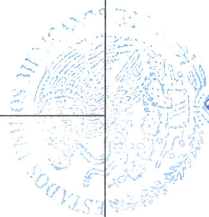
De igual forma, la adopción de este mecanismo fortalecerá la certeza y seguridad jurídica tanto de la administración municipal como de los ciudadanos que tramitan actos relacionados con la propiedad ante las dependencias competentes.

En suma, este procedimiento representa un avance significativo en la gestión patrimonial del Municipio, orientado a consolidar la transparencia, legalidad, eficiencia y control administrativo en el manejo y resguardo de los bienes que integran el patrimonio territorial de Guanajuato.





DÍA UNO	DÍA DOS	DÍA TRES	DÍA CUATRO	DÍA CINCO	DÍA SEIS	DÍA SIETE	DÍA OCHO	DÍA NUEVE	DÍA DIEZ	DÍA ONCE
Solicitud de trámite, dándose la recepción en alguna de las siguientes Dependencias / centro gestor:	Revisión de los requisitos (documental) por parte de las Dependencias / centro gestor que recibieron la solicitud.	Se integra la documentación a la base de datos generada para ello, a fin de que esta sea consultable por las partes.	Se notifica a las Dependencias / centro gestor correspondientes, el ingreso de la solicitud.	Se revisa la documentación en por parte de las partes involucradas.	Se elabora la opinión técnico - jurídica por cada una de las partes involucradas.	Se notifica la opinión generada por cada Dependencia / centro gestor	Se elabora el dictamen por parte de la Dependencia / Centro Gestor que recibe la solicitud, y emita convocatoria para sesión del Comité	El Comité sesiona para la revisión y emisión del dictamen.	Se elabora la autorización o negativa de la solicitud por parte de la Dirección encargada, con base en el resolutivo del Comité.	Se envía la documentación a la Secretaría de Ayuntamiento para conformar el expediente.
A) Dirección General de Desarrollo Urbano (Dirección de Administración Urbana).										
B) Tesorería Municipal (Dirección de Catastro e Impuesto Predial).										



SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
 DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL
 12

MANIFESTACIÓN DE IMPACTO REGULATORIO

Procedimiento Administrativo para Predios Adquiridos con Diligencia Ad Perpetuum.

I. Fundamento legal de la Manifestación/Análisis de Impacto Regulatorio

El presente Análisis de Impacto Regulatorio (AIR) se elabora en estricto cumplimiento de los siguientes ordenamientos, sustituyendo la referencia a la abrogada Ley General de Mejora Regulatoria (LGMR) y armonizando con la nueva Ley Nacional:

1. Ley Nacional para Eliminar Trámites Burocráticos (LNETB): Los artículos 34 y 38 establecen la obligación para los Sujetos Obligados (como los municipales) de elaborar un AIR para las Propuestas Regulatorias que establezcan nuevos costos burocráticos o excedan el umbral de proporcionalidad, con el objetivo de generar el mayor beneficio social con el menor costo burocrático posible.
2. Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Guanajuato (artículos 1; 2 fracción I, II y IV; 6; 7 y 17) y Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato (artículo 303 fracción I): Se ajustarán a las disposiciones de la LNETB, en particular a las obligaciones de las Autoridades Locales de Simplificación y Digitalización de dictaminar el AIR y su Propuesta Regulatoria y promover las buenas prácticas regulatorias.
3. Reglamento Orgánico del Municipio de Guanajuato: Artículo 30, fracción IX.
4. Reglamento Municipal de Mejora regulatoria: Artículos 36, 37, 38 y 39.

II. Cumplimiento del Artículo 35 de la Ley Nacional para Eliminar Trámites Burocráticos.

ARTÍCULO 35 DE LA LNETB	ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO	PROPUESTA REGULATORIA
Establece nuevos costos burocráticos (creación o modificación de trámites, servicios, requisitos o plazos de resolución).	No	Cumple
Impacta directamente con alguna actividad y/o giro económico del municipio.	Sí	Cumple
Excede el umbral de proporcionalidad ¹ .	No	Cumple

La LNETB busca, mediante principios como la Proporcionalidad, que los requisitos y costos burocráticos sean solo los necesarios y estén acorde al riesgo asociado a la actividad regulada.

¹ Criterio Técnico. Una propuesta regulatoria excede el “umbral de proporcionalidad” cuando la estimación de su costo burocrático total asociado supera el valor del umbral establecido por la autoridad.

III. Componentes del Análisis/Manifestación del Impacto Regulatorio

La MIR se estructura para demostrar que la nueva regulación genera mayores beneficios que costos y maximiza el bienestar social, conforme a los principios de la LGMR.

3.1. Identificación del problema y objetivos de la regulación

ASPECTO	DESCRIPCIÓN	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL REGLAMENTO
NECESIDAD A RESOLVER	La necesidad apremiante de disponer de un procedimiento administrativo formal para identificar, analizar y resolver los casos cuando se han adjudicado mediante diligencias testimoniales o mediante prescripción adquisitiva, predios demandados por un particular y cuya área se superpone con terrenos de propiedad municipal.	Cumple
OBJETIVOS	1. Fijar y regular las disposiciones jurídicas necesarias para planear el ordenamiento sustentable del territorio en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y asentamientos humanos. 2. Proporcionar a las Dependencias y Centros Gestores involucrados en el procedimiento, los elementos administrativos y normativos para analizar y emitir un dictamen acorde al requerimiento derivado de la identificación del predio demandado. 3. Contribuir con lo anterior en el crecimiento ordenado del municipio, aunado a la contribución hacia la población en la proporción de certidumbre jurídica.	Cumple

3.2. Análisis de alternativas y justificación de la propuesta regulatoria

- **Alternativas consideradas:**
 - ALTERNATIVA 1: Realizar el procedimiento como se ha manejado a la fecha (*statu quo*). Se descartó por ser ineficiente y no cumplir con el principio de simplificación.
 - ALTERNATIVA 2: Elaborar el diseño para un procedimiento administrativo para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam (PAPADITAP), basado en herramientas sencillas de utilizar, en línea, y que no requiera de gastos extras.
- **Justificación de la elección (mayor beneficio social):** La implementación del PAPADITAP responde a la mejor alternativa 2 como la preferente opción ya que busca:
 - Detectar y documentar los casos cuando existan traslapes o duplicidades entre terrenos de propiedad municipal y predios particulares adjudicados mediante prescripción adquisitiva o diligencias testimoniales Ad Perpetuam para justificar la posesión de un bien inmueble.

- Evaluar la procedencia jurídica y técnica de las solicitudes de trámite ingresadas ante la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU) y la Dirección de Catastro e Impuesto Predial (DCIP), que involucren superficies municipales.
- Regularizar el inventario patrimonial del municipio, eliminando de sus registros aquellas superficies que legalmente se hayan adjudicado a terceros mediante resoluciones válidas y comprobadas.
- Emitir dictámenes o resoluciones administrativas que proporcionen certeza y respaldo documental a la autoridad municipal respecto de la superficie efectiva y libre de afectaciones que integra su patrimonio territorial.

3.3. Identificación de beneficios y costos

El PAPADITAP busca generar mayores beneficios a mejores costos, reducir la carga administrativa y la máxima gobernanza y bienestar para la sociedad, en concordancia con el Artículo 7 de la LGMR.

ASPECTO	BENEFICIOS ESPERADOS	IMPACTO REGULATORIO Y COSTOS IDENTIFICADOS
BENEFICIOS PARA LA CIUDADANÍA	Mayor seguridad jurídica y certeza en la posesión de la tierra y los trámites de construcción o urbanización. Reducción en la resolución negativa sobre la solicitud de trámites en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.	Se prevé la reducción de costos asociados a la realización de trámites en materia por parte de la ciudadanía (costo social). Asimismo se prevé la reducción de gastos por litigios que pudieran derivarse por la falta de delimitación de los bienes municipales.
BENEFICIOS PARA LA ADMINISTRACIÓN	Mayor eficiencia en la aplicación de procedimientos administrativos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. Fortalecimiento institucional de la DGDU así como de la DCIP. Mejora en el desempeño y la eficacia en la prestación de los trámites y servicios públicos.	Eficientar a través del PAPADITAP la detección, análisis y revisión documental y técnica por parte de un comité en materia, para así emitir un dictamen en sentido positivo, aunado a la actualización patrimonial de los bienes inmuebles del municipio. En el entendido que se realizará con recursos existente no hay un costo extra para el municipio.
BENEFICIOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES	Regulación del ordenamiento sustentable del territorio y aprovechamiento del suelo. Protección y conservación del patrimonio cultural (Zona UNESCO y Monumentos Históricos) y natural del Municipio.	Se prevé un ahorro en costos derivados de demandas por parte de la ciudadanía, causados por la incertidumbre jurídica.

3.4. Medidas de simplificación y fomento a la competitividad

El PAPADITAP promueve activamente la simplificación a través de:

1. El registro y seguimiento de la solicitud realizada por parte de la ciudadanía, a través de un sistema de registro en línea para predios adquiridos con diligencia testimonial Ad Perpetuam. Lo anterior reduce los costos ya que se trabaja con una solución hecha a la medida, con recursos abiertos basados en herramientas del ecosistema de Google, el cual forma parte del estándar de comunicación y trabajo en línea de la actual administración pública municipal.
2. La transparencia en el registro y seguimiento de cada solicitud, ya que cada parte involucrada en el procedimiento (DGDU, DCIP, Dirección General de Servicios Jurídicos y el Comité Técnico) puede ver en tiempo real la emisión de opinión técnica o jurídica emitida por cada uno.
3. El registro digital de cada solicitud, a fin de tener un resguardo histórico de cada caso. Al ser un sistema abierto, puede respaldarse y adaptarse a otras soluciones informáticas.