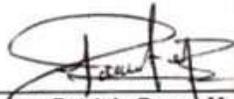


Código F-DT-001 Rev01	Versión 01	Fecha Edición 15/06/23	Vigencia 15/06/25
--------------------------	---------------	---------------------------	----------------------

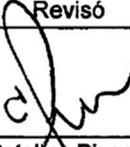
# Procedimiento Específico de Introducción de un Asentamiento Humano Irregular al Desarrollo Urbano y sus modificaciones.

Elaboró



Ing. Patricia Reyes Martinez  
 Jefa de Departamento de Dibujo

Revisó



Lic. Elsa Catalina Rivera Coronado  
 Directora de Evaluación y Seguimiento

Aprobó



Ing. Miguel Angel Leal Reyes  
 Director General

# Procedimiento Específico de Introducción de un Asentamientos Humano Irregular al Desarrollo Urbano y sus modificaciones



Código F-DT-002 REV 01	Versión 01	Fecha Edición 15/06/23	Vigencia 15/06/25
---------------------------	---------------	---------------------------	----------------------

## 1. OBJETIVO:

Este procedimiento específico de introducción de un asentamiento humano irregular al desarrollo urbano y sus modificaciones tiene como objetivo definir, explicar y regular el trabajo que realiza la CERTTURC, a través de su Dirección Técnica, para introducir un asentamiento humano irregular, al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.

Así mismo servirá para normar los trabajos de modificación, adecuación, fusión y subdivisión de predios ya considerado en el desarrollo urbano de la ciudad de su ubicación.

Todo lo anterior con la finalidad de regularizar la tenencia de la tierra a favor de sus ocupantes irregulares.

## 2. ALCANCE:

Este procedimiento específico aplica para las Coordinaciones Regionales, la Dirección de Evaluación y Seguimiento de Programas, la Dirección Técnica, la Dirección Administrativa y la Dirección Jurídica, la Dirección de Predios Rústicos, Dirección de Cambio de Propietario de la Comisión, unidades administrativas involucradas en el proceso de regularización y Escrituración de predios urbanos y rústicos.

## 3. POLITICAS DE OPERACIÓN:

Este procedimiento se regulará mediante la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Coahuila, el Plan director de Desarrollo Urbano, el Decreto de creación de la CERTTURC, el Reglamento interior de este organismo público y las Reglas de Operación de los Esquemas de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana y Rústica en Coahuila. Adicionalmente se fijan las siguientes normas:

**3.1.-** No se realizará trabajo técnico alguno, si aún no se cubre por los interesados, el costo de los derechos por los servicios que presta la CERTTURC.

**3.2.-** Antes de realizar un trabajo técnico, se procurará contar con el antecedente registral que ampare la propiedad del inmueble sobre el que se va a trabajar.

**3.3.-** En caso de no existir en los archivos de la CERTTURC el antecedente registral del inmueble, el plano que se emita servirá únicamente para solicitar al registro público una búsqueda del propietario.

**3.4.-** Los trabajos técnicos que se realicen, para modificar un predio ya considerado en el plano general autorizado por las autoridades del desarrollo urbano, deberán ser denominados en el plano y en el oficio de autorización en los términos a los que se refiere el catálogo de actos inscribibles en el Registro Público.

**3.5.-** Toda adecuación, fusión, segregación, subdivisión, relotificación o modificación de cualquier índole a un plano general ya autorizado deberá ser inscrita en el registro público a la brevedad posible después de su autorización

**3.6.-** No se autorizará expediente individual alguno, en el caso de que la Dirección Técnica haya detectado la necesidad de modificar el plano general autorizado.

# Procedimiento Específico de Introducción de un Asentamientos Humano Irregular al Desarrollo Urbano y sus modificaciones

Código F-DT-002 REV 01	Versión 01	Fecha Edición 15/06/23	Vigencia 15/06/25
---------------------------	---------------	---------------------------	----------------------

## 4. TERMINOS Y DEFINICIONES:

**Dictamen Técnico:** Informe emitido por el Director Técnico de Comisión, o personal autorizado para el efecto, en el que se señalan las circunstancias técnicas de un predio y su relación con un antecedente registral determinado.

**Declaración Unilateral de Voluntades:** Documento que consigna la lotificación de un asentamiento humano o la subdivisión, fusión o adecuación de un predio ya autorizado.

**Ficha única de escrituración:** Documento suscrito por el coordinador regional o municipal de la Comisión en el que se especifican los datos del predio a regularizar y del beneficiario de la regularización.

**Predio urbano:** Inmueble ubicado dentro de la zona urbana 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 integrados en ella.

**Predio urbano particular:** Inmueble ubicado en una zona urbana, que si se encuentra dentro de un asentamiento humano irregular ya fue objeto de regularización y si se ubica fuera, requiere de certeza jurídica por haber sido objeto de transmisiones irregulares de propiedad.

**Regularización:** Procedimiento a través del cual se reúnen los requisitos indispensables que concluyan en la legal tenencia de la tierra y otorguen seguridad jurídica respecto del patrimonio inmobiliario familiar.

**Verificación física de situación de un predio:** Revisión física que permite determinar si un predio se ubica en una zona de protección, zona de riesgo o derecho de vía reconocido por la Ley.

**Plano General de Lotificación Autorizado:** Representación gráfica del levantamiento topográfico de un asentamiento humano o una parte del mismo, delimitado por su antecedente registral u otras circunstancias o necesidades de la regularización, por el que se incorpora dicho predio al desarrollo urbano y se autoriza la regularización de la tenencia de la tierra.

**Propietario:** Persona que tiene facultad legal para enajenar los predios en regularización.

**Levantamiento topográfico:** Medición de cada uno de los lotes, vértices que delimitan el terreno auxiliándonos con equipos para representarlos geográficamente en conjunto con los accesos y obtener como resultado el plano general del asentamiento humano a regularizar

**Plano Manzanero:** Representación gráfica de un lote individual de terreno describiendo sus medidas, colindancias y superficie.

## 5. RESPONSABILIDAD Y AUTORIDAD:

### 5.1.- Solicitud de Dictamen Técnico

### 5.2.- Análisis Técnico de documentación y plano.

Es responsabilidad de él o la Director (a) Técnico y su personal asignado, llevar a cabo los análisis físicos y documentales necesarios para elaborar un dictamen técnico.

### 5.3.- Inspección Física

Corresponde a la Dirección Técnica efectuar, en caso necesario, una inspección física para valorar la situación del predio, magnitud y determinar en su caso tiempos para levantamiento topográfico.

### 5.4.- Levantamientos Topográficos.

El o (la) Topógrafo (a) designado será responsable de realizar el levantamiento topográfico, de donde se obtienen las medidas y colindancias de los lotes que forman el asentamiento humano irregular, midiendo cada uno de lotes físicamente. Además, deberá revisar el plano emitido por el dibujante antes de su envío a autorización.

### 5.5.- Dibujo de Planos.

El (la) dibujante designado es responsable de realizar el plano general de lotificación, subdivisión,

**Procedimiento Específico de Introducción  
de un Asentamientos Humano Irregular  
al Desarrollo Urbano y sus modificaciones**



Código F-DT-002 REV 01	Versión 01	Fecha Edición 15/06/23	Vigencia 15/06/25
---------------------------	---------------	---------------------------	----------------------

fusión, adecuación y/o relotificación, una vez que las medidas y colindancias fueron revisadas físicamente por el o la Topógrafo (a), debe de ser autorizado por las autoridades correspondientes según sea el caso.

**5.6.- Solicitud de autorización de planos.**

El (la) Director (a) Técnico deberá firmar el plano y elaborar el oficio que deberá suscribir el o la Director (a) General de la Comisión, para remitirlo a la Autoridad Municipal, encargada de desarrollo urbano, para su autorización.

**5.7.- Dictamen Técnico**

La Dirección Técnica es responsable de emitir el dictamen técnico positivo, negativo o parcial según corresponda.

**5.8.- Elaboración de lotificación para la Declaración Unilateral de Voluntad.**

Corresponde a la Dirección Técnica elaborar la descripción individual de cada lote de terreno (medidas, colindancias y superficie), para que se elabore la Declaración Unilateral de Voluntades correspondiente.

**5.9.- Elaboración de plano manzanero.**

Corresponde a la Dirección Técnica elaborar el plano manzanero que será anexo a la escritura de regularización de la tenencia de la tierra.

**6. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES:**

**6.1.- Solicitud de Dictamen Técnico**

La Dirección Jurídica y/o la Dirección de Predios Rústicos solicitaran mediante oficio a la o el Director (a) Técnico, el dictamen técnico, en el que se especifique si existe plano autorizado y se proporciona copia del mismo.

**6.2.- Análisis Técnico de documentación y plano.**

El o la Director (a) Técnico, lleva a cabo una revisión física que permita determinar si un predio se ubica en una zona de protección, zona de riesgo o derecho de vía reconocido por la Ley, así mismo se determine en dicho dictamen, con la escritura de Adquisición y certificado de libertad de gravamen si la revisión ampara la propiedad que se pretende regularizar a favor de una o más personas físicas o morales.

**6.3.- Inspección Física**

Se efectúa una inspección física para valorar la situación del predio, magnitud y determinar en su caso tiempos para levantamiento topográfico.

**6.4.- Levantamientos Topográficos.**

El (la) Director (a) Técnico, designa al o la Topógrafo (a), para realizar el levantamiento topográfico, de donde se obtienen las medidas y colindancias de los lotes que forman el asentamiento humano irregular, midiendo cada uno de lotes físicamente, esta información se plasma en un plano general, a su vez se revisa con la o el Director de Administración, que se haya efectuado el pago del levantamiento topográfico. Este proceso aplica tanto en caso de fusión, subdivisión o adecuación de predios.

**6.5.- Dibujo de Planos.**

El (la) Director (a) Técnico, designa el o la dibujante, para realizar el plano general de lotificación, subdivisión, fusión, adecuación y/o relotificación, una vez que las medidas y colindancias fueron revisadas físicamente por el o la Topógrafo (a), debe de ser autorizado por las autoridades correspondientes según sea el caso.

**Procedimiento Específico de Introducción  
de un Asentamientos Humano Irregular  
al Desarrollo Urbano y sus modificaciones**



Código F-DT-002 REV 01	Versión 01	Fecha Edición 15/06/23	Vigencia 15/06/25
---------------------------	---------------	---------------------------	----------------------

**6.6.- Solicitud de autorización de planos.**

El (la) Director (a) Técnico, firma el plano y elabora el oficio que deberá suscribir el o la Director (a) General de la Comisión, para remitirlo a la Autoridad Municipal, encargada de desarrollo urbano, para su autorización.

**6.7.- Dictamen Técnico**

La dirección técnica da respuesta a la solicitud mediante oficio el cual puede ser positivo, negativo o parcial positivo, señalando en los dos últimos casos, la razón de la negativa. Un dictamen, también puede ser parcialmente positivo cuando solo se refiera a una fracción del predio que se pretende regularizar o bien a algunos lotes.

**6.7.1.- Dictamen Técnico Negativo** Cuando el o la Director (a) Técnico, emite un dictamen técnico negativo, se informa a la dirección Jurídica y/o Dirección de Predios Rústicos mediante oficio la situación y motivos.

**6.7.2.- Dictamen Técnico Positivo** En caso de que sea positivo el dictamen técnico, se continúa con el proceso de regularización del asentamiento humano irregular.

**6.7.3.- Dictamen Técnico parcial positivo.-** cuando solo se refiera a una fracción del predio que se pretende regularizar o bien a algunos lotes.

**6.8.- Elaboración de lotificación para la Declaración Unilateral de Voluntad.**

El o la Director (a) Técnico, envía mediante archivo electrónico, la descripción individual de cada lote de terreno (medidas, colindancias y superficie) a él o la Director (a) Jurídica, para que se elabore la Declaración Unilateral de Voluntades correspondiente.

**6.9.- Elaboración de plano manzanero y validación de ficha.**

El o la Director (a) Técnico, recibe expediente individual completo y la ficha única de escrituración, por parte de él o la Coordinador (a) Regional correspondiente, por la dirección de predios rústicos o la dirección de cambio de propietario para la revisión de las medidas y colindancias, así mismo la elaboración del plano manzanero, una vez recibidos los documentos antes descritos el o la Director (a) Técnico, designa al o la dibujante, para que revise y valide las medidas y colindancias y elabore el plano manzanero conforme al plano general autorizado, posteriormente envía la ficha sellada y firmada con los documentos relativos a la o el Director (a) de Evaluación y Seguimiento de Programas, para la elaboración de la escritura.

**Procedimiento Específico de Introducción  
de un Asentamientos Humano Irregular  
al Desarrollo Urbano y sus modificaciones**

Código F-DT-002 REV 01	Versión 01	Fecha Edición 15/06/23	Vigencia 15/06/25
---------------------------	---------------	---------------------------	----------------------

**8.-ANEXOS:**

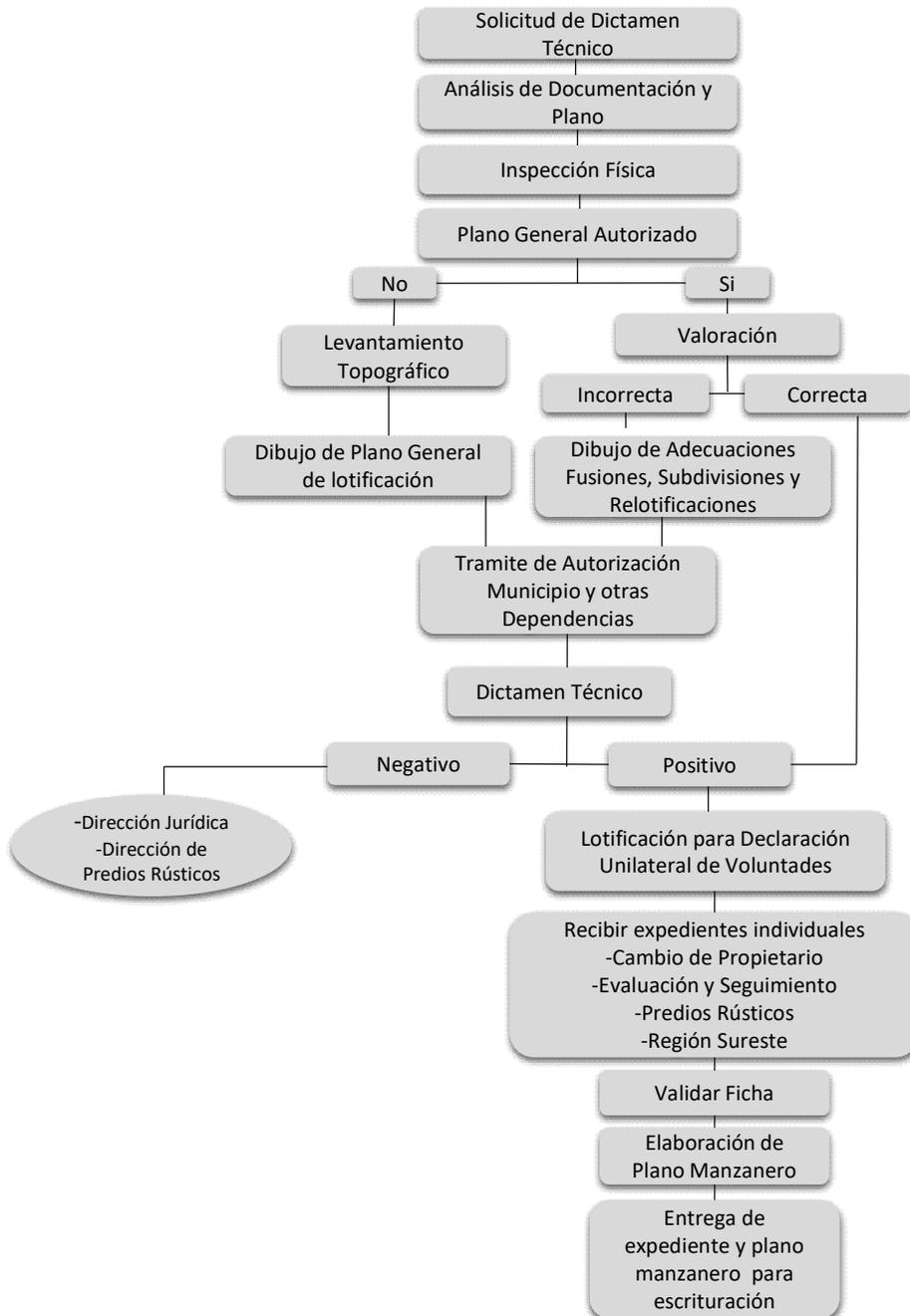
<b>NOMBRE</b>	<b>CODIGO</b>
Diagrama de flujo	F-DT-007 Rev01
Plano General de Lotificación	F-DT-008 Rev01
Plano manzanero	F-DT-008 Rev01
Riesgos Inherentes	F-DT-009 Rev01

**DIAGRAMA DE FLUJO**  
**PE-IAHDU de Introducción de un Asentamientos Humano Irregular al Desarrollo Urbano y sus modificaciones**

<b>Código</b> F-DT-007 Rev01	<b>Versión</b> 01	<b>Fecha de Edición</b> 15/06/23	<b>Vigencia</b> 15/06/25
---------------------------------	----------------------	-------------------------------------	-----------------------------

**Nombre del Procedimiento:** Introducción de un Asentamientos Humano Irregular al Desarrollo Urbano y sus modificaciones

**Área:** Dirección Técnica



12	10		8	7	5
	11	9			



6

1

FIRMA Y SELLO DE AUTORIZACION

4

---



---



---

SE AUTORIZA ESTE PLANO EXCLUSIVAMENTE PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DEL ESTADO

OFICIO: \_\_\_\_\_ EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

3

DIRECTOR GENERAL DE LA CEARZUARJ

---

DIRECTOR TECNICO DE LA CEARZUARJ



Gobierno  
de Estado  
**Coahuila**  
de Zaragoza



SEVOT  
SERVICIO ESTADAL DE VALORACION DE LA TIERRA



CERTTURC

2

## PLANO GENERAL DE LOTIFICACION

<b>Código</b> F-DT-008 Rev01	<b>Revisión</b> 01	<b>Fecha Edición</b> 15/06/23	<b>Vigencia</b> 15/06/25
---------------------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------------------

### INSTRUCTIVO DE LLENADO DEL FORMATO

Lotificación	1	Representación gráfica de la lotificación y accesos de la colonia a Regularizar.
Sello	2	Datos que Identifican el plano.
Autorización	3	Cuadro de autorización por la Comisión
Autorización Municipal	4	Cuadro de autorización por las autoridades correspondientes del municipio.
Ubicación	5	Croquis de ubicación de la colonia.
Norte	6	Orientación de la Colonia.
Cuadro de Áreas	7	Descripción de la superficie de cada uno de los lotes de la colonia.
Cuadro de Construcción	8	Datos geográficos de los vértices del predio.
Cuadro de usos de suelo	9	Descripción del área y porcentaje de los diferentes tipos de uso que ocupa el predio con respecto al polígono general
Cuadro de tipos de lote	10	Descripción del número de lotes habitacionales, comerciales, municipales, templos o iglesias.
Simbología	11	Representación de elementos o conceptos del plano mediante símbolos.
Gráfica poligonal	12	Representación gráfica de los límites y colindancias del predio.



SEVOT SECRETARÍA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTTURC

COLONIA / FRACCIONAMIENTO

1

MUNICIPIO 2



3

5

UBICACION SIN ESCALA

ESCALA: 6

ZONA: 7	MANZANA: 8	LOTE: 9	FRACCION: 10	SUPERFICIE M2 11
---------	------------	---------	--------------	------------------

VENDEDOR:  
DONANTE: 12

COMPRADOR:  
DONATARIO: 13



14	ACOT: MTS.	15
----	------------	----

## PLANO MANZANERO

<b>Código</b> F-DT-008 Rev01	<b>Revisión</b> 01	<b>Fecha Edición</b> 15/06/23	<b>Vigencia</b> 15/06/25
---------------------------------	-----------------------	----------------------------------	-----------------------------

### INSTRUCTIVO DE LLENADO DEL FORMATO

<b>Dato</b>	<b>No de Identificación</b>	<b>Contenido</b>
Nombre	1	Nombre de la colonia.
Municipio	2	Municipio donde se ubica el predio.
Ubicación	3	Representación gráfica de la ubicación del predio a escriturar.
Norte	4	Orientación del predio.
Lote	5	Representación gráfica del predio a escriturar detallando medidas y colindancias.
Escala	6	Escala a la que se representó el lote.
Zona	7	Identificación de la Zona donde se ubica el predio (cuando exista).
Manzana	8	Identificación de la Manzana donde se ubica el predio.
Lote	9	Identificación del Lote a escriturar.
Fracción	10	Identificación de la Fracción a escriturar (cuando exista).
Superficie	11	Descripción de Superficie en metros cuadrados (m2).
Nombre (Vendedor o Donante)	12	Nombre de la persona que conforme al acto jurídico será quien otorgue los derechos del predio.
Nombre (Comprador o Donatario)	13	Nombre de la persona que conforme al acto jurídico será quien reciba los derechos del predio.
Fecha	14	Fecha en la que se llevó a cabo la elaboración del plano manzanero.
Responsable de elaboración	15	Iniciales del Ingeniero o Arquitecto quien elabore el plano manzanero.

**RIESGOS INHERENTES**

<b>Código</b> F-DT-009 Rev01	<b>Versión</b> 01	<b>Fecha Edición</b> 15/06/23	<b>Vigencia</b> 15/06/25
---------------------------------	----------------------	----------------------------------	-----------------------------

**Nombre del Procedimiento:** Procedimiento Específico de Introducción de un Asentamientos Humano Irregular al Desarrollo Urbano y sus modificaciones

**Área:** Dirección Técnica

RIESGO	CAUSA	ACCIÓN	RESPONSABLE	PLAZO	FRECUENCIA	EVIDENCIAS
Que no se pueda llevar a cabo la Introducción de un Asentamientos humano Irregular al Desarrollo Urbano	Que se ubique en zona de riesgo	Dictamen Técnico negativo	Dirección Técnica	No aplica porque no se recibe el expediente individual	Se analiza al recibir la solicitud y el expediente general de la colonia. No es posible evitar el riesgo	Dictamen Técnico negativo
	Que se ubique en zona federal	Dictamen Técnico negativo	Dirección Técnica	No aplica porque no se recibe el expediente individual	Se analiza al recibir la solicitud y el expediente general de la colonia. No es posible evitar el riesgo	Dictamen Técnico negativo
	Que exista un traslape de títulos, dos o más propietarios	Anular alguno de los títulos/No corresponde a CERTTURC	Coordinación Regional con los propietarios	No aplica porque no se recibe el expediente individual	Se analiza al recibir la solicitud y el expediente general de la colonia. No es posible evitar el riesgo	No aplica porque no se recibe el expediente individual
	Que el plano autorizado no coincida con el predio físico	Adecuación de plano/lotificación para pasarla para la Declaración Unilateral de voluntad.	Dirección Técnica	No aplica porque no se reciben expedientes antes de corregir la inconsistencia	Deben revisarse al recibir el expediente contra el plano de lotificación	No aplica porque no se recibe el expediente individual, antes de corregir la inconsistencia.