



H. AYUNTAMIENTO 2025 - 2027

CHICOLOAPAN
AL SERVICIO DEL PUEBLO

2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO”

GACETA MUNICIPAL

Año:2

N:37



H. AYUNTAMIENTO 2025 - 2027

CHICOLOAPAN
AL SERVICIO DEL PUEBLO

Aprobación del Acuerdo mediante el cual el H. Ayuntamiento de Chicoloapan, Estado de México, aprueba la adhesión al Programa Especial de Simplificación, Apoyo Fiscal y Registral para la regularización y escrituración de viviendas en el Estado de México, coordinado por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) y el convenio específico correspondiente y la autorización al Presidente Municipal para su suscripción; así como el otorgamiento de beneficios fiscales y la implementación de mecanismos administrativos para la atención, simplificación y agilización de los procedimientos de regularización correspondiente

27 DE AGOSTO DEL 2026

H. Ayuntamiento de Chicoloapan 2025- 2027



H. AYUNTAMIENTO 2025 - 2027

CHICOLOAPAN
AL SERVICIO DEL PUEBLO

2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO”

ÍNDICE

INDICE	2
ACTA DE VERIFICACIÓN	3
DIRECTORIO	10



2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO”

El Presidente Municipal continua con el desarrollo de la sesión y para desahogar el cuarto punto de la orden del día se somete a aprobación del Ayuntamiento a análisis, discusión y, en su caso, aprobación del Acuerdo mediante el cual el H. Ayuntamiento de Chicoloapan, Estado de México, aprueba la adhesión al Programa Especial de Simplificación, Apoyo Fiscal y Registral para la regularización y escrituración de viviendas en el Estado de México, coordinado por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) y el convenio específico correspondiente y la autorización al Presidente Municipal para su suscripción; así como el otorgamiento de beneficios fiscales y la implementación de mecanismos administrativos para la atención, simplificación y agilización de los procedimientos de regularización correspondiente, por lo que se dará la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este punto de acuerdo se presenta con fundamento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27 y 115, establece las bases para la regularización de la propiedad inmobiliaria, el ordenamiento territorial y la participación de los municipios en la administración de su hacienda pública, catastro y desarrollo urbano.

En esa frecuencia el Instituto Nacional del Suelo Sustentable “INSUS”, es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, que ejecuta acciones de gestión y regularización del suelo para proporcionar certeza jurídica patrimonial a las personas poseedoras de inmuebles ubicados en asentamientos humanos susceptibles de regularización.

Cabe mencionar que el 31 de julio de 2026 se publicó en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México el Decreto por el que se determinan acciones de simplificación administrativa y beneficios fiscales para la ejecución del Programa Especial de Simplificación, Apoyo Fiscal y Registral para la Regularización y Escrituración de Viviendas en el Estado de México, coordinado por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, en lo sucesivo “EL PROGRAMA ESPECIAL”.

Sobre la pertinencia del presente punto de acuerdo el artículo Segundo del citado Decreto establece que las acciones, medidas y beneficios correspondientes al ámbito de competencia municipal serán aplicables en los municipios que, mediante Acuerdo de Cabildo, autoricen su adhesión y suscriban el convenio correspondiente con el Gobierno del Estado de México y “EL INSUS”.

La regularización promovida por “EL INSUS” constituye una acción de interés público y carácter social, dirigida principalmente a personas que durante años han carecido de un documento que acredite jurídicamente la propiedad de los inmuebles que poseen. En consecuencia, los costos, requisitos, traslados y tiempos de respuesta asociados con los trámites municipales no deben convertirse en obstáculos que impidan la conclusión de los procedimientos de regularización y la inscripción de los instrumentos de propiedad ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Para realizar dicha inscripción resulta indispensable contar, entre otros documentos, con el certificado de clave y valor catastral, la declaración para el pago del Impuesto sobre

**2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO”**

Adquisición de Inmuebles y Otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles y el recibo, constancia o documento relativo al impuesto predial.

Por lo anterior, resulta necesario establecer un mecanismo obligatorio de atención preferente, simplificada y expedita, mediante el cual las dependencias municipales reciban las solicitudes presentadas por “EL INSUS”, integren los trámites en un solo procedimiento, apliquen los beneficios fiscales aprobados y remitan directamente al Instituto los documentos emitidos, sin imponer a las personas beneficiarias cargas, pagos o comparecencias adicionales que no sean estrictamente indispensables.

Asimismo, se requiere que las solicitudes de uso de suelo, dictámenes de protección civil y certificaciones de vialidades vinculadas con los procedimientos de regularización sean atendidas dentro de plazos ciertos y sin que cada expediente deba someterse nuevamente a la aprobación del Cabildo.

En términos del artículo 31, fracciones I y II, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, los Ayuntamientos pueden, mediante resoluciones de carácter general y por razones de interés público, condonar o eximir total o parcialmente el pago de contribuciones, así como conceder subsidios y estímulos fiscales.

La aplicación de un subsidio equivalente al cien por ciento de las contribuciones y derechos municipales relacionados con la primera transmisión del dominio permitirá que las personas beneficiarias concluyan la regularización de sus inmuebles sin que su capacidad económica constituya un impedimento.

Ratificando que las bonificaciones serán las siguientes:

CONTRIBUCIÓN	PORCENTAJE A SUBSIDIAR	CONCEPTO
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles	20%	Suerte Principal
	80%	Actualizaciones y recargos
	100%	SUERTE PRINCIPAL Y ACCESORIOS a personas pensionadas o jubiladas, personas discapacidad, en situación de personas adultas mayores, personas viudas, madres o padres solteros sin ingresos fijos y aquellas personas físicas, cuya percepción diaria no rebase dos salarios mínimos * vigentes.
Impuesto predial	20%	Suerte Principal

Con respecto a lo estipulado a la asignación de clave y valor catastral, así como la emisión de la Constancia de No Adeudo Predial, Alineamiento y numero oficial, estas no tendrán costo alguno, para los beneficiarios del Programa.

2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO”

Hasta un 38% de descuento en el total de derechos de conexión de agua y drenaje.

Una bonificación de hasta un 38% de descuento de los derechos por los servicios de Suministro de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Recepción de los Caudales de Aguas Residuales para su Tratamiento en los ejercicios 2025 y anteriores, de acuerdo al decreto publicado en el Tomo CCXXII Número 16 en la Gaceta del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México en fecha 31 de julio de la presente anualidad; con la finalidad de establecer beneficios fiscales orientadas a garantizar el derecho a una vivienda adecuada y brindar certeza jurídica sobre la propiedad.

Los plazos serán conforme al ejercicio fiscal vigente. El contribuyente deberá realizar los pagos mensuales subsecuentes, de acuerdo al número de parcialidades solicitadas, a más tardar el mismo día de calendario del mes siguiente que corresponda al día en que fue efectuado el primer pago.

En punto de las 10:09 se incorpora a la sesión el Séptimo Regidor.

Por lo que solicito a la Secretaria del Ayuntamiento dar lectura a los acuerdos que se derivan del presente punto.

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba la adhesión del Municipio de Chicoloapan, Estado de México, al Programa Especial de Simplificación, Apoyo Fiscal y Registral para la Regularización y Escrituración de Viviendas en el Estado de México, coordinado por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable.

SEGUNDO. Se aprueba el proyecto de Convenio Específico relativo a “EL PROGRAMA ESPECIAL” y se autoriza a la persona titular de la Presidencia Municipal, asistida por la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento, para suscribirlo y realizar los actos necesarios para su formalización, ejecución y cumplimiento.

TERCERO. Se aprueba el otorgamiento de un subsidio equivalente al cien por ciento del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles causado con motivo de la primera transmisión del dominio de los inmuebles regularizados por “EL INSUS”, siempre que las personas adquirentes sean personas físicas beneficiarias de sus programas institucionales de regularización.

El subsidio será aplicado directamente por la Tesorería Municipal al momento de recibir la declaración correspondiente, sin que las personas beneficiarias deban presentar una solicitud individual adicional, comparecer personalmente ante la Tesorería o efectuar previamente el pago del impuesto para solicitar su devolución.

CUARTO. Se aprueba la bonificación o subsidio equivalente al cien por ciento de los derechos, productos, aprovechamientos y demás conceptos municipales que se generen por la



2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO”

expedición de los documentos necesarios para la formalización e inscripción ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México de los instrumentos de propiedad derivados de los procedimientos de regularización promovidos por “EL INSUS”, particularmente:

- a) Certificado de clave y valor catastral.
- b) Asignación o actualización de clave catastral.
- c) Certificación de plano manzanero o catastral.
- d) Constancia de no adeudo del impuesto predial.
- e) Recibo, certificación o documento que acredite la situación del impuesto predial.
- f) Constancia de alineamiento y número oficial.
- g) Certificación de vialidades.
- h) Constancias, certificaciones, dictámenes o documentos municipales indispensables para la inscripción registral.

En consecuencia, dichos documentos deberán expedirse sin costo para las personas beneficiarias y sin requerirles comprobante de pago municipal respecto de los conceptos subsidiados.

QUINTO. Respecto de los adeudos históricos del impuesto predial correspondientes a los inmuebles incorporados a los procedimientos de regularización promovidos por “EL INSUS”, se autoriza:

- a) La bonificación del cien por ciento de multas, recargos, gastos de ejecución y demás accesorios.
- b) La aplicación de los subsidios, bonificaciones o condonaciones sobre la contribución principal que resulten legalmente procedentes.
- c) La celebración de convenios de pago diferido o en parcialidades respecto de las cantidades que, después de aplicar los beneficios autorizados, permanezcan a cargo de las personas beneficiarias.
- d) La expedición inmediata del recibo, constancia o documento requerido para continuar el procedimiento de regularización, una vez aplicado el beneficio fiscal o formalizado el convenio de pago correspondiente.

La existencia de adeudos históricos no deberá impedir la recepción y análisis de las solicitudes presentadas por “EL INSUS”.

SEXTO. Se instruye a la Tesorería Municipal, a la unidad administrativa responsable del catastro y a las demás dependencias municipales competentes para establecer una ventanilla, enlace o mecanismo único de atención institucional para los trámites presentados por “EL INSUS”.

Las solicitudes ingresadas por “EL INSUS” tendrán carácter prioritario y no podrán sujetarse a turnos ordinarios, citas individuales o comparecencias personales de las personas beneficiarias, salvo que alguna actuación personal resulte indispensable por disposición legal expresa.



2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO

SÉPTIMO. La Tesorería Municipal y la unidad administrativa responsable del catastro deberán recibir de manera conjunta o coordinada los expedientes presentados por “EL INSUS” para la obtención de:

- a) Certificado de clave y valor catastral.
- b) Declaración para el Pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles, debidamente determinada y con el beneficio fiscal aplicado.
- c) Recibo, constancia de no adeudo o documento que acredite la situación del impuesto predial.

Las áreas municipales deberán prevenir por una sola ocasión y mediante un solo requerimiento la totalidad de las omisiones o inconsistencias detectadas. No podrán formularse requerimientos sucesivos respecto de documentos o circunstancias que pudieron ser observados desde la revisión inicial.

OCTAVO. Los documentos señalados en el punto anterior deberán ser emitidos dentro de un plazo máximo de cinco días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a aquel en que “EL INSUS” presente la documentación correspondiente.

Cuando exista alguna omisión indispensable, la prevención deberá notificarse a “EL INSUS” dentro de los primeros dos días hábiles del plazo. La prevención suspenderá el cómputo y este continuará a partir del día hábil siguiente a aquel en que se atienda el requerimiento.

NOVENO. Los certificados, declaraciones, recibos, constancias, dictámenes y demás documentos emitidos con motivo de las solicitudes presentadas por “EL INSUS” deberán entregarse directamente al enlace institucional designado por el Instituto, en formato físico, electrónico o en ambos, según se solicite.

La entrega a “EL INSUS” surtirá los mismos efectos administrativos que la entrega realizada directamente a la persona beneficiaria. Las dependencias municipales no podrán exigir que cada persona beneficiaria comparezca individualmente para recoger los documentos, salvo que exista una disposición legal expresa que requiera su presencia.

DÉCIMO. Se autoriza a “EL INSUS” para presentar solicitudes, integrar expedientes, recibir prevenciones, atender requerimientos, dar seguimiento y recoger los documentos municipales relacionados con los procedimientos de regularización, siempre que la representación se encuentre acreditada conforme al artículo 18 Bis del Código Financiero del Estado de México y Municipios o, tratándose de actuaciones distintas de las fiscales, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.



2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO

Las dependencias municipales deberán reconocer al enlace designado por “EL INSUS” como conducto institucional para la recepción, seguimiento y entrega de los trámites.

DÉCIMO PRIMERO. Se instruye a las unidades administrativas municipales competentes para que las solicitudes de uso de suelo vinculadas con los procedimientos de regularización promovidos por “EL INSUS” sean atendidas y resueltas en un plazo no mayor a quince días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a su presentación.

Las observaciones deberán formularse por una sola ocasión, de manera clara, completa y por escrito, sin requerir documentos distintos de los previstos en las disposiciones aplicables.

DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a la unidad municipal competente en materia de protección civil para que las solicitudes de dictamen de protección civil relacionadas con los procedimientos de regularización promovidos por “EL INSUS” sean atendidas y resueltas en un plazo no mayor a quince días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a su presentación.

Cuando resulte necesaria una visita de verificación, esta deberá programarse y practicarse dentro del mismo plazo, procurando que su realización no retrase injustificadamente el procedimiento de regularización.

DÉCIMO TERCERO. Se faculta e instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, o a la unidad administrativa municipal que resulte competente, para emitir las certificaciones de vialidades requeridas por “EL INSUS”, sin necesidad de someter cada solicitud, inmueble, plano o certificación individual a una nueva aprobación del Cabildo.

La autorización contenida en el presente Acuerdo constituye fundamento suficiente para que la unidad administrativa competente revise y certifique las vialidades conforme a sus antecedentes, instrumentos de planeación, cartografía y archivos municipales.

Las certificaciones deberán emitirse dentro de un plazo no mayor a quince días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la presentación de la solicitud correspondiente.

DÉCIMO CUARTO. Las dependencias municipales deberán consultar directamente sus archivos, sistemas, padrones, cartografía y bases de datos. No podrán requerir a “EL INSUS” ni a las personas beneficiarias documentos que ya obren en poder del Ayuntamiento o que puedan ser obtenidos mediante coordinación entre sus propias unidades administrativas.

DÉCIMO QUINTO. Ninguna dependencia municipal podrá imponer requisitos, pagos, formatos, comparecencias, certificaciones o validaciones adicionales a los establecidos en las disposiciones aplicables, en “EL PROGRAMA ESPECIAL”, en el Convenio Específico y en el



2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO

presente Acuerdo.

Cuando exista duda respecto de la procedencia de un trámite, la dependencia municipal deberá privilegiar la continuación del procedimiento y solicitar la intervención de su área jurídica, sin devolver o cancelar el expediente presentado por “EL INSUS”.

DÉCIMO SEXTO. Se instruye a las personas titulares de la Tesorería Municipal, Catastro Municipal, Desarrollo Urbano, Protección Civil, Secretaría del Ayuntamiento y demás dependencias involucradas para que, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la aprobación del presente Acuerdo, designen a una persona servidora pública titular y una suplente como enlaces operativos con “EL INSUS”.

Los enlaces serán responsables de recibir las solicitudes, coordinar su atención interna, vigilar el cumplimiento de los plazos y entregar al Instituto los documentos emitidos.

DÉCIMO SÉPTIMO. Las dependencias municipales deberán informar a “EL INSUS”, cuando este lo solicite, el estado que guardan los trámites presentados, las observaciones formuladas, los documentos emitidos y los plazos pendientes de cumplimiento.

Dicha información deberá proporcionarse dentro de los dos días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud institucional.

DÉCIMO OCTAVO. La Secretaría del Ayuntamiento deberá expedir y remitir a “EL INSUS” copia certificada del presente Acuerdo dentro de los cinco días hábiles siguientes a su aprobación.

Asimismo, deberá remitir al Instituto cualquier modificación, lineamiento, circular, criterio o disposición administrativa que se emita para su ejecución, dentro de los dos días hábiles siguientes a su aprobación o expedición.

DÉCIMO NOVENO. La Contraloría Municipal, en el ámbito de sus atribuciones, dará seguimiento al cumplimiento de las instrucciones, beneficios y plazos aprobados mediante el presente Acuerdo.

Las demoras, requerimientos injustificados, cobros improcedentes o negativas de recepción deberán hacerse del conocimiento de la persona titular de la dependencia correspondiente para que adopte las medidas administrativas conducentes.

VIGÉSIMO. Las facilidades, beneficios y mecanismos aprobados serán aplicables a todos los expedientes de regularización promovidos por “EL INSUS” que se encuentren en trámite o sean ingresados durante la vigencia de “EL PROGRAMA ESPECIAL”, siempre que correspondan a la primera transmisión del dominio a favor de personas físicas beneficiarias.



TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación por el Ayuntamiento.

SEGUNDO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y notifíquese a “EL INSUS” y a las dependencias municipales competentes.

TERCERO. Las dependencias municipales deberán adoptar las medidas administrativas y operativas necesarias para ejecutar el presente Acuerdo dentro de los cinco días hábiles siguientes a su entrada en vigor.

CUARTO. La Tesorería Municipal deberá emitir los criterios internos necesarios para la aplicación automática de los beneficios fiscales, sin incorporar requisitos o procedimientos adicionales a los establecidos en el presente Acuerdo.



H. AYUNTAMIENTO 2025 - 2027

CHICOLOAPAN
AL SERVICIO DEL PUEBLO

2025. BICENTENARIO DE LA VIDA MUNICIPAL EN EL ESTADO DE MÉXICO”

Directorio

Presidente Municipal
Francisco Javier Mendoza Vásquez

Sindicatura Municipal
Ofelia Elizabeth Vega Ramos

Primer Regidor
Edgar Ruíz Aguilar

Segunda Regidora
Amada del Carmen López Terán

Tercer Regidor
Rafael Eliud Gómez Tirado

Cuarta Regidora
Amanda Zacarías Rodríguez

Quinto Regidor
Fernando Alberto Gómez Miranda

Sexta Regidora
Liztbeth González Pérez

Séptimo Regidor
Víctor Humberto Leyva Barragán

Octava Regidora
Laura Yazmín Navarro Montoya

Novena Regidora
María Fernanda Daniela Delgado García

Secretaria de Ayuntamiento
Cristina Mejía Palacio

