



**MORELOS**  
2018 - 2024

Acuerdo SO/AC-653/17-I-2024. por el que se autoriza el programa de incorporación de predios ejidales y comunales de uso habitacional; autorizando el beneficio de cubrir unicamente el ejercicio fiscal 2024, otorgando un estímulo fiscal en el pago de 5 años anteriores, con una vigencia al 31 de diciembre de 2024

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.  
Dirección General de Legislación.  
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto Original



## CONSEJERÍA JURÍDICA

**ACUERDO SO/AC-653/17-I-2024. POR EL QUE SE AUTORIZA EL PROGRAMA DE INCORPORACIÓN DE PREDIOS EJIDALES Y COMUNALES DE USO HABITACIONAL; AUTORIZANDO EL BENEFICIO DE CUBRIR UNICAMENTE EL EJERCICIO FISCAL 2024, OTORGANDO UN ESTIMULO FISCAL EN EL PAGO DE 5 AÑOS ANTERIORES, CON UNA VIGENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

### OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2024/01/17
Publicación	2024/05/01
Vigencia	2024/01/17
Término de vigencia	2024/12/31
Expidió	H. Ayuntamiento Constitucional de Cuernavaca, Morelos
Periódico Oficial	6305 Quinta Sección "Tierra y Libertad"



Al margen superior izquierdo un logotipo que dice: CUERNAVACA.- GOBIERNO MUNICIPAL 2022-2024. Al margen superior una toponimia.

JOSÉ LUIS URIÓSTEGUI SALGADO, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE CUERNAVACA, MORELOS, A SUS HABITANTES SABED:

QUE EL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112 Y 113 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; 15, 24, FRACCIÓN I Y 38 FRACCIÓN XXXIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS, Y;

#### CONSIDERANDO

Que el municipio de Cuernavaca está investido de personalidad jurídica propia, asimismo expedirá, dentro de sus respectivas jurisdicciones, su Bando de Policía y Gobierno, Reglamento Interior, Reglamentos, y disposiciones administrativas de observancia general, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Que el Ayuntamiento de Cuernavaca cuenta con la facultad reglamentaria de expedir las disposiciones administrativas de observancia municipal, normas que, aun no teniendo las características de los bandos, reglamentos y circulares, podrán ser dictadas debido a una urgente necesidad y podrían afectar a los particulares, de acuerdo con lo dispuesto en la fracción VI del artículo 61 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

Por cuanto, a los ingresos municipales, la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos confiere a todas las legislaturas la facultad de establecer contribuciones que les correspondan y tanto mecanismos como reglas para su ejercicio. En tal contexto, en el Estado de Morelos las relaciones tributarias de los entes públicos, tanto estatales como municipales, con los contribuyentes se encuentran reguladas por el Código Fiscal del Estado de



Morelos, la Ley de Ingresos de los Municipios, y demás disposiciones que así señalen cargas tributarias.

De lo señalado con anterioridad, y de conformidad al Artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprende que las autoridades de todos los órdenes tienen la obligación de respetar y hacer valer los derechos humanos de todas las personas que habitan el territorio mexicano; el caso que nos ocupa el derecho a una vivienda digna, entendiéndose como el refugio que necesitan las personas para resguardarse de las inclemencias del tiempo y preservar la salud, misma que representa el lugar de asentamiento de núcleos familiares de todas las edades y condiciones.

Bajo ese contexto, el Catastro constituye un importante apoyo a la Hacienda Municipal, debido a que precisamente, la función catastral aporta la descripción de las características cualitativas y cuantitativas de la propiedad raíz en un territorio determinado, en base a esta información se realizan innumerables acciones de tipo socioeconómico, geográfico, urbanístico, estadístico, histórico, legal y fiscal siendo esta última de particular importancia para el Municipio, ya que de alguna manera facilita la determinación objetiva de algunos elementos, como es la base de los gravámenes que inciden en la propiedad raíz, así como en las operaciones y tramites que sobre estos se realizan.

Con base a la concepción anterior, se podría decir que la información que brinda el catastro puede ser utilizada para:

- Propósitos fiscales
- Estudios y políticas de planeación urbana
- Dotación de servicios públicos y programas de obras
- Regularización de la tenencia de la tierra
- Apoyo al Registro Público de la Propiedad
- Uso estadístico para la programación económica y social
- Apoyo para la definición de los límites municipales y estatales.

De conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, se entiende por asentamiento humano [la radicación de un determinado conglomerado



demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área física localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran].

Cabe señalar que la regulación de los asentamientos humanos es competencia de los tres niveles de gobierno y encuentra su máximo fundamento en el Artículo 27 de la Constitución.

Los asentamientos humanos y la ordenación urbana demandan una serie de acciones legales, fiscales, económicas, sociales, administrativas de urbanización que permitan el uso racional de los recursos del territorio de los centros de población.

Por su parte la Ley Agraria vigente, establece y reconoce la Legalidad de las Tierras Ejidales en Zonas Urbanas, de conformidad:

Artículo 87.- Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

Que la Ley de Catastro para el Estado de Morelos en sus artículos 41 y 45, señala lo siguiente:

Artículo 41.- Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales en bienes raíces ubicados dentro del Estado de Morelos, estarán obligados a presentar ante la autoridad municipal de la localidad donde se ubique el bien raíz, los datos, informes, manifestaciones o documentos que se le requieran, aun los que por disposición de la Ley están exentos de cubrir el impuesto predial o cualquier otra clase de cargas tributarias.

Los propietarios o poseedores podrán solicitar cualquier aclaración respecto de los datos asentados en el Catastro Municipal. La autoridad catastral municipal



resolverá en un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud.

Artículo 45.- La falta de presentación o la extemporaneidad de la manifestación, avisos, solicitud y petición, será sancionada de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

Que la Seguridad Jurídica de la vivienda consiste, en la certeza sobre la propiedad de un bien inmueble, garantizando a todas las personas la protección legal contra cualquier acto de perturbación, hostigamiento u otro sobre la misma, por lo que se ha tenido a bien idear estrategias que favorezcan a quienes buscan regularizar su situación fiscal por cuanto a los impuestos inmobiliarios a que tiene derecho percibir el Municipio; este Programa de Incorporación Fiscal de Predios tiene aparejado un beneficio fiscal para las personas titulares de un predio dentro del territorio municipal, ya que la recaudación del gasto público, es implementado para realizar obras, efectuar programas de apoyo a diversos sectores , mejorar la urbanización y demás que tienen como objeto mejorar la calidad de vida de os habitantes.

Que el artículo 46 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, cita:

Artículo 46.- El Presidente Municipal podrá ampliar, en caso necesario, el plazo para la presentación de manifestaciones, mediante programas de incentivos fiscales.

Por lo que este Acuerdo, es una medida para apoyar e impulsar la economía del Municipio en congruencia en todo momento de las políticas sociales de la administración 2022-2024, razón por la que se conceden alternativas para que todos estén en condiciones de asumir sus responsabilidades, habilitando una política recaudatoria que incentiva la regularización y pago de contribuciones, a fin de tener suficiencia presupuestal para que el gobierno municipal siga otorgando todos los servicios municipales a los que está obligado.

Ahora bien, de lo ya relatado se desprende que los predios ejidales o comunales con vocación habitacional se encuentran en una hipótesis jurídica diversa a



aquellos inmuebles de la propiedad privada, ello de conformidad al artículo 64 de la Ley Agraria, que reza lo siguiente:

Artículo 64. Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el último párrafo de este artículo. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.

Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la Procuraduría Agraria, vigilarán que en todo momento quede protegido el fondo legal del ejido.

A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto en este artículo.

El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.

Por lo que en ese orden de ideas y a consecuencia del gran impacto a favor de los Titulares de predios ubicados dentro de la jurisdicción municipal, así como de la petición general por parte de los ciudadanos para que sigan siendo creados y aplicados programas que ayuden a regularizar la situación fiscal y administrativa de los predios urbanos y rurales de Cuernavaca, otorgando certeza jurídica para quienes posean dichos inmuebles, el Presidente Municipal de Cuernavaca, junto con todo el cabildo conscientes de las necesidades de la población, se comprometieron a implementar de nueva cuenta el "PROGRAMA DE INCORPORACION DE PREDIOS EJIDALES Y COMUNALES DE USO HABITACIONAL", mediante la aplicación de estímulos fiscales, mismos que tendrán no solo beneficiaran a los contribuyentes, sino también coadyuvaran en el cumplimiento de los propósitos fundamentales de este Gobierno Municipal y se verá reflejado directamente en obras y mejores servicios municipales para toda la ciudad.



Por lo anteriormente expuesto, los integrantes del Ayuntamiento han tenido a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO SO/AC-653/17-I-2024. POR EL QUE SE AUTORIZA EL PROGRAMA DE INCORPORACIÓN DE PREDIOS EJIDALES Y COMUNALES DE USO HABITACIONAL; AUTORIZANDO EL BENEFICIO DE CUBRIR ÚNICAMENTE EL EJERCICIO FISCAL 2024, OTORGANDO UN ESTIMULO FISCAL EN EL PAGO DE 5 AÑOS ANTERIORES, CON UNA VIGENCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** En virtud, de la parte considerativa del presente Acuerdo, se autoriza la aplicación en lo general a predios pertenecientes a los Núcleos de población Ejidales de Santa María, Tetela del Monte, San Antón, Chipitlán, Chapultepec, Acapantzingo; y de Comunidades de Ocotepéc, Ahuatepec, Chamilpa y Santa María Ahuacatlán, de Uso Habitacional, que se encuentren ubicados dentro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, a beneficiarse con el “Programa de Incorporación Fiscal de Predios” consistente en dar alta su inmueble por primera vez, y vayan siendo empadronados por la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Cuernavaca con anterioridad.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - El estímulo fiscal autorizado mediante el presente Acuerdo tendrá como beneficio cubrir únicamente el ejercicio fiscal 2024, exentando de pago los últimos cinco años de adeudo.

**ARTÍCULO TERCERO.** - Se autoriza, a que sea aplicado un estímulo de los créditos fiscales omitidos por concepto de alta de su predio por primera vez, a quienes se encuentren dentro del supuesto señalado del ARTÍCULO PRIMERO; dicho descuento consistirá en hacer efectivo únicamente el cobro por la Tesorería Municipal del ejercicio 2024.

**ARTÍCULO CUARTO.** - El Incentivo o estímulo fiscal se aplicará por conducto de la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro, dependiente de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos.



**ARTÍCULO QUINTO.** - El presente Acuerdo estará vigente hasta el 31 de diciembre del 2024.

**ARTÍCULO SEXTO.** - Se instruye a los Titulares de todas las Secretarías que integran este Ayuntamiento de Cuernavaca, a llevar a cabo todas las acciones tendientes para el cumplimiento al presente Acuerdo.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** - El presente Acuerdo entrará en vigor el mismo día de su aprobación por el Cabildo.

**SEGUNDO.** - Publíquese en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano de difusión del Gobierno del Estado de Morelos y en la Gaceta Municipal.

Dado en el "Museo de la Ciudad de Cuernavaca", en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

ATENTAMENTE  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE CUERNAVACA  
JOSÉ LUIS URIÓSTEGUI SALGADO.  
SÍNDICA MUNICIPAL  
CATALINA VERÓNICA ATENCO PÉREZ.  
REGIDORES  
VÍCTOR ADRIÁN MARTÍNEZ TERRAZAS.  
PAZ HERNÁNDEZ PARDO.  
JESÚS RAÚL FERNANDO CARILLO ALVARADO.  
DEBENDRENATH SALAZAR SOLORIO.  
PATRICIA LUCÍA TORRES ROSALES.  
JESÚS TLACAELEL ROSALES PUEBLA.  
VÍCTOR HUGO MANZO GODÍNEZ.  
CHRISTIAN MISHHELL PÉREZ JAIMES.  
MARÍA WENDI SALINAS RUÍZ.  
MIRNA MIREYA DELGADO ROMERO.  
YAZMÍN LUCERO CUENCA NORIA.



**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
CARLOS DE LA ROSA SEGURA.**

En consecuencia, remítase al ciudadano José Luis Urióstegui Salgado, Presidente Municipal Constitucional, para que en uso de las facultades que le confiere el artículo 41, fracción XXXVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos y por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, mande publicar el presente Acuerdo en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" y en la Gaceta Municipal.

**ATENTAMENTE  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CUERNAVACA  
JOSÉ LUIS URIÓSTEGUI SALGADO  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
CARLOS DE LA ROSA SEGURA  
RÚBRICAS.**

Aprobación	2024/01/17
Publicación	2024/05/01
Vigencia	2024/01/17
Término de vigencia	2024/12/31
Expidió	H. Ayuntamiento Constitucional de Cuernavaca, Morelos
Periódico Oficial	6305 Quinta Sección "Tierra y Libertad"