



Secretaría
de Gobernación
Gobierno de Puebla

Dirección General de
Tenencia de la Tierra
y Población

#PROintegridad

Oficio No. DGTTP/1009/2021

Asunto: Se remite proyecto de reforma de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada en el Estado de Puebla.

**C. LAURA MAGDALENA ZAYDÉN PAVÓN
COMISIONADA DE MEJORA REGULATORIA
DEL ESTADO DE PUEBLA
PRESENTE**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 81 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 15 tercer párrafo, 26, 30 fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla; 23, fracciones I, II, III y IV; así como el artículo 79, fracción II del Reglamento de la Secretaría General de Gobierno actualmente Secretaría de Gobernación.

En alcance al oficio número DGTTP/0991/2021 de fecha 07 de diciembre del 2021 a través del cual se remiten los comentarios realizados por la Subsecretaría Jurídica y la Subconsejería Consultiva y Normativa respecto del proyecto de reforma a la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada en el Estado de Puebla, en virtud de que estos se han determinado adecuados y procedentes por ambas unidades administrativas, destacando que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Gobernación consideró viable la reforma, tomando como referencia la unidad de valor en "UMA's" fundando tal propuesta en lo estatuido en el artículo 26 inciso B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por medio del presente me permito poner a su disposición la última versión del proyecto que nos ocupa en formato «.word» y «.pdf»,



Secretaría
de Gobernación
Gobierno de Puebla

Dirección General de
Tenencia de la Tierra
y Población

#PROintegridad

así como el «*Formato de solicitud de exención de elaboración del análisis de impacto regulatorio*» para los efectos administrativos que estime pertinentes.

Sin otro particular, envío un cordial saludo.

**“HACER HISTORIA, HACER FUTURO”
CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA A
13 DE DICIEMBRE DE 2021**



SECRETARÍA DE
GOBERNACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE TENENCIA
DE LA TIERRA Y POBLACIÓN

**DOCTOR LORENZO MARTÍNEZ BENÍTEZ
DIRECTOR GENERAL DE TENENCIA DE LA TIERRA Y
POBLACIÓN**

C.C.P.- OSCAR GERARDO GONZÁLEZ GARCÍA.- DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN.- Para su conocimiento.
C.C.P.- ARMANDO RAMÍREZ REYES.- SUBCONSEJERO JURÍDICO CONSULTIVO Y NORMATIVO.- Para su conocimiento



GCS/JB

DENUNCIAS E INCONFORMIDADES

800 466 37 86

PROINTEGRIDAD

prointegridad.puebla.gob.mx

Gobierno del Estado de Puebla

**CC. DIPUTADOS DE LA LXI LEGISLATURA DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA
PRESENTE**

LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA, Gobernador
Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla; y

C O N S I D E R A N D O

Que el Estado de Puebla, es una entidad jurídica y política, organizada conforme a los principios establecidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla en vigor, mismos ordenamientos en los cuales se prevé que el poder público se divide para su ejercicio, en legislativo, ejecutivo y judicial, siendo organizado cada uno de los poderes públicos del Estado en la forma que se establezca al marco Constitucional legal aplicable.

Que el ejercicio del Poder Ejecutivo corresponde al Gobernador del Estado, quien tendrá las atribuciones, funciones y obligaciones que le señalen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las Leyes nacionales y generales aplicables, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Puebla y las Leyes vigentes en el Estado.

Que en fecha 12 de enero de 2021, se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el Decreto del Honorable Congreso del Estado, por el que se expide la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos, en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla; la cual es de orden público, interés general y de aplicación en el territorio del Estado de Puebla y tiene por objeto otorgar seguridad jurídica a los poseedores de predios rústicos, urbanos y suburbanos, de lotes y viviendas en colonias populares, de interés social y de escasos recursos, mediante el otorgamiento de la documentación necesaria para acreditar la propiedad, consolidando el patrimonio familiar; así como otorgar certeza jurídica a los predios destinados al servicio público en la Entidad.

Gobierno del Estado de Puebla

Que en ese sentido, la Ley citada en el párrafo que antecede, promueve, protege y garantiza a la población, los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte en materia de propiedad privada; buscando mediante un procedimiento simple, ágil y concreto, otorgar certeza jurídica a través de actos administrativos, previendo en su contenido las formalidades necesarias para los legítimos poseedores, que no cuentan con una escritura o un título de propiedad, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad.

Que al efecto, todos los poblanos y poblanas que solamente tengan la posesión de sus predios o solares urbanos y suburbanos, que no cuenten con título de propiedad que los ampare como legítimos propietarios, tendrán la oportunidad de legitimar su derecho de propiedad, fortaleciendo su patrimonio familiar, generando la paz social y el desarrollo del Estado.

Que, en concordancia con lo anterior, el 2 de febrero de 2021, se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el Acuerdo del Ejecutivo de Estado, por el que expide el Programa de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla, cuyo objeto consiste en establecer el Programa aludido, en términos de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de propiedad Privada, que redunde en certeza jurídica, en beneficio de sus legítimos poseedores, planteándose como una de sus prioridades específicas, el establecer las bases normativas y administrativas de los procedimientos, reglas de operación, programas, lineamientos y los demás requeridos para la adecuada aplicación de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla.

Que en la aplicación de la Ley en cita y en la instrumentación del Programa Estatal, se han logrado avances significativos en 68 Municipios del Estado de Puebla, mediante la entrega de 2,000 Títulos de Propiedad, en el periodo comprendido de agosto a octubre de 2021; lo que benefició a igual número de familias, garantizando la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra de predios rústicos, urbanos y suburbanos.

Que, no obstante lo anterior, en la práctica se presentan como casos más recurrentes de rechazo al Programa Estatal, aquellas solicitudes sobre predios que de acuerdo con el avalúo practicado por la autoridad catastral, exceden el valor de \$700,000.00,

Gobierno del Estado de Puebla

límite previsto por el artículo 17, segundo párrafo, de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla; la mayoría de estos casos, son predios rurales o viviendas de interés social que se localizan en el medio rural donde habitan ciudadanos de escasos recursos, o en zonas de alto grado de marginación, por lo que la negativa a la certeza jurídica de sus legítimos poseedores, hace nugatorio su derecho a la seguridad jurídica patrimonial y transgrede su derecho humano a la vivienda y a sus tierras en posesión.

Que por lo tanto, para efecto del cumplimiento del objetivo de la Ley que nos ocupa y el Programa Estatal, es necesario aumentar el valor catastral originalmente contemplado de los predios a regularizar, debido a que el crecimiento y el desplazamiento de la población repercute en el aumento del valor comercial y a su vez el valor catastral debe seguir el mismo comportamiento del primero, es por ello que, se debe ejercer un beneficio de contenido social y de acceso al ejercicio de sus derechos de propiedad y seguridad en el patrimonio familiar.

Que es por lo anterior, que el monto máximo del avalúo catastral previsto en la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla, limita el derecho de los poblanos y poblanas, para acceder a la regularización de sus predios, afectando no solo al interesado sino también, a cada uno de los miembros de su núcleo familiar; a este respecto el Censo de Población y Vivienda 2020, que se realizó del 2 al 27 de marzo del mismo año, estima que cada vivienda en el Estado de Puebla se compone en promedio por 3.8 personas; por lo que, al no tener la posibilidad de adherirse al Programa, trae como consecuencia, el incumplimiento de los objetivos de la Ley aludida.

Que el gobierno del Estado de Puebla, da respuesta a la falta de certeza jurídica en la tenencia de la tierra, la cual es un reclamo expuesto por la sociedad, razón por la cual debe privilegiarse, es por ello, que se busca un equilibrio en el cumplimiento de los objetivos de la Ley y el Programa Estatal, sin desorientar su contenido social, ya que sólo de esta manera se cumplirá con el propósito de beneficiar a todas las personas, garantizando así los principios de la democracia, libertad, justicia social y paz, para generar condiciones que permitan mejorar su bienestar integral.

Que por otra parte, uno de los Postulados que identifica la política social y legal de este Gobierno Estatal, es la aspiración de felicidad vinculado a la sociedad, así se encuentra subrayado en el propio Plan Estatal de Desarrollo 2019-2024, en este

Gobierno del Estado de Puebla

sentido, la felicidad se traduce en otorgar certeza jurídica a la sociedad, a través de la regularización de la tenencia de la tierra.

Que en ese sentido, se considera necesario privilegiar que un mayor número de personas que viven en las zonas urbanas y rurales tengan pleno acceso, a los procedimientos de regularización establecidos en la Ley y el Programa Estatal, para lograr lo anterior, deberá de adecuarse el marco normativo que permita ampliar el valor catastral de los predios.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de las atribuciones que me confieren los artículos 63 fracción I, 70, 79 fracciones II, VI y XXXIII, 81, 83 y 84 segundo párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 1, 2, 3, 6, 26, 30, 31 fracción I y 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla; me permito someter a consideración de ese Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, para su estudio y aprobación en su caso, la siguiente Iniciativa de:

DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS URBANOS Y SUBURBANOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA DEL ESTADO DE PUEBLA

ÚNICO. Se reforma el párrafo segundo del artículo 17, de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla, para quedar de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 17

...

Los predios urbanos y suburbanos deberán estar destinados a vivienda y no podrán exceder un valor superior a treinta Unidades de Medida y Actualización elevadas al año en su conversión a moneda nacional, conforme al avalúo catastral correspondiente, pudiendo realizar el trámite de solo uno de ellos.”.

T R A N S I T O R I O S

Gobierno del Estado de Puebla

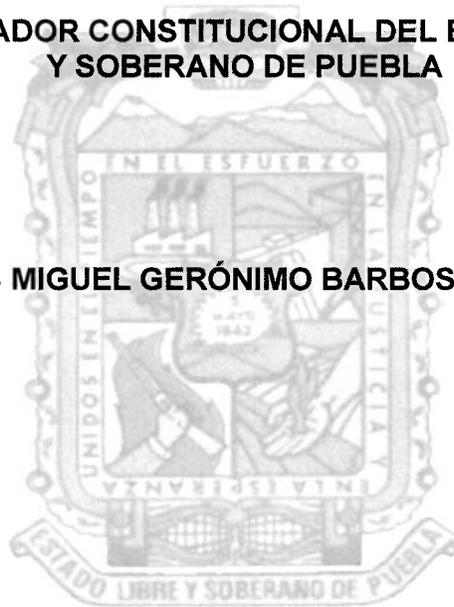
PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Dado en la sede del Poder Ejecutivo del Estado, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE PUEBLA**

LIC. LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA



LA SECRETARIA DE GOBERNACIÓN

C. ANA LUCIA HILL MAYORAL



Secretaría
de Administración
Gobierno de Puebla

Comisión de
Mejora Regulatoria #PROintegridad

FORMATO IV. FORMATO DE SOLICITUD DE EXENCIÓN DE ELABORACIÓN DE LA ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO

Sujeto Obligado:

Secretaría de Gobernación

Nombre del proyecto:

DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS URBANOS Y SUBURBANOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA DEL ESTADO DE PUEBLA

Enlace de Mejora Regulatoria: Subsecretaria Elena del Carmen Tanús Meouchi	Fecha de aprobación:
Teléfono: (222)2138900	Correo: elena.tanus@puebla.gob.mx
Área Operadora del Proyecto: Dirección General de Tenencia de la Tierra y Población	Rango jurídico del proyecto: Reforma de Ley
Fecha de recepción:	Fecha de envío: 13 de diciembre de 2021

Base jurídica del proyecto:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley para la Regularización de Predios Rústicos Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla y el Programa de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla.

Anexe el archivo que contiene la regulación:

Anexo 1, formato .Word y .PDF

I.- DEFINICIÓN DEL PROBLEMA Y OBJETIVOS GENERALES DE LA REGULACIÓN

1. Explique brevemente en qué consiste la regulación propuesta así como sus objetivos generales.

Se presentan como casos más recurrentes de rechazo al Programa Estatal, aquellas solicitudes sobre predios que de acuerdo con el avalúo practicado por la autoridad catastral, exceden el valor de \$700,000.00 de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla; la mayoría de estos casos, son predios rurales o viviendas de interés social que se localizan en el medio rural donde habitan ciudadanos de escasos recursos, o en zonas de alto grado de marginación, por lo que la negativa a la certeza jurídica de sus legítimos poseedores, hace nugatorio su derecho a la seguridad jurídica patrimonial y transgrede su derecho humano a la vivienda y a sus tierra agrícolas.

El objetivo principal de esta regulación es privilegiar a un mayor número de personas que viven en las zonas urbanas y rurales para que tengan acceso a los procedimientos de regularización establecidos en la Ley y el Programa Estatal, para lograr lo anterior, deberá de adecuarse el marco normativo que permita ampliar el valor catastral de los predios.

DENUNCIAS E INCONFORMIDADES

800 466 37 86

PROINTEGRIDAD

prointegridad.puebla.gob.mx

11 oriente 2224 colonia Azcárate
Puebla, Pue. C.P.72501 Tel. (222) 2 29 70 00
info.sa@puebla.gob.mx | www.sa.puebla.gob.mx



Secretaría
de Administración

Gobierno de Puebla

Comisión de
Mejora Regulatoria #PROintegridad

FORMATO IV. FORMATO DE SOLICITUD DE EXENCIÓN DE ELABORACIÓN DE LA ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO

II.- IMPACTO DE LA REGULACIÓN

2. Justifique las razones por las que considera que la regulación propuesta no genera costos de cumplimiento para los particulares, independientemente de los beneficios que ésta genera.

Porque el monto de pago de derechos se conserva tal y como lo establece el Acuerdo de la SPF del Gobierno del Estado, por el que Autoriza los Estímulos Fiscales; en Materia de Servicios Registrales y Catastrales dentro del Programa de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla, sin que este presente un aumento que cause un agravio al solicitante.

3. Indique cuál(es) de las siguientes acciones corresponde(n) a la regulación propuesta.

Acción	SI (marcar con una x)	NO (marcar con una x)
Crea nuevas obligaciones y/o sanciones para los particulares o hace más estrictas las existentes.		X
Modifica o crea trámites que signifiquen mayores cargas administrativas o costos de cumplimiento para los particulares.		X
Reduce o restringe prestaciones o derechos para los particulares.		X
Establece o modifica definiciones, clasificaciones, metodologías, criterios, caracterizaciones o cualquier otro término de referencia, afectando derechos, obligaciones, prestaciones o trámites de los particulares.		X

III.- ANEXOS

4. Anexe las versiones electrónicas de los documentos consultados o elaborados para diseñar la regulación.

DENUNCIAS E INCONFORMIDADES

800 466 37 86

PROINTEGRIDAD

prointegridad.puebla.gob.mx

11 oriente 2224 colonia Azcárate
Puebla, Pue. C.P.72501 Tel. (222) 2 29 70 00
info.sa@puebla.gob.mx | www.sa.puebla.gob.mx



Secretaría
de Administración
Gobierno de Puebla

Comisión de
Mejora Regulatoria **#PRO**integridad

**FORMATO IV. FORMATO DE SOLICITUD DE EXENCIÓN DE ELABORACIÓN DE LA ANÁLISIS DE
IMPACTO REGULATORIO**

IV.- VALIDACIÓN DEL PROYECTO	
Elaboró	Visto Bueno
Enlace de Mejora Regulatoria	Titular del Área Jurídica o Normativa del Sujeto Obligado