

# Gobierno del Estado de Puebla

## Secretaría de Gobernación

### Orden Jurídico Poblano

---

*Ley para la Regularización de Predios Rústicos Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla*



**REFORMAS**

---

**Publicación**

**Extracto del texto**

---

12/ene/2021    DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que expide la LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS URBANOS Y SUBURBANOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA DEL ESTADO DE PUEBLA.

---

**CONTENIDO**

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS,  
URBANOS Y SUBURBANOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
PRIVADA DEL ESTADO DE PUEBLA ..... 4

CAPÍTULO PRIMERO ..... 4

DISPOSICIONES GENERALES ..... 4

    ARTÍCULO 1 ..... 4

    ARTÍCULO 2 ..... 4

    ARTÍCULO 3 ..... 4

    ARTÍCULO 4 ..... 6

CAPÍTULO SEGUNDO ..... 6

AUTORIDADES COMPETENTES ..... 6

    ARTÍCULO 5 ..... 6

    ARTÍCULO 6 ..... 7

    ARTÍCULO 7 ..... 7

    ARTÍCULO 8 ..... 7

    ARTÍCULO 9 ..... 8

    ARTÍCULO 10 ..... 9

    ARTÍCULO 11 ..... 9

    ARTÍCULO 12 ..... 10

    ARTÍCULO 13 ..... 11

CAPÍTULO TERCERO ..... 11

DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN .... 11

    ARTÍCULO 14 ..... 11

    ARTÍCULO 15 ..... 11

    ARTÍCULO 16 ..... 11

    ARTÍCULO 17 ..... 12

    ARTÍCULO 18 ..... 12

    ARTÍCULO 19 ..... 13

    ARTÍCULO 20 ..... 13

    ARTÍCULO 21 ..... 14

    ARTÍCULO 22 ..... 14

    ARTÍCULO 23 ..... 15

    ARTÍCULO 24 ..... 15

    ARTÍCULO 25 ..... 15

CAPÍTULO CUARTO ..... 16

DE LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, URBANOS Y  
SUBURBANOS DE MIGRANTES MEXICANOS QUE RESIDAN EN  
EL EXTRANJERO ..... 16

    ARTÍCULO 26 ..... 16

CAPÍTULO QUINTO ..... 16

DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS  
DESTINADOS A SERVICIOS PÚBLICOS ..... 16

ARTÍCULO 27 .....	16
ARTÍCULO 28 .....	17
CAPÍTULO SEXTO .....	17
DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN EN LOS CASOS EN QUE EL AYUNTAMIENTO NO HAYA SUSCRITO CONVENIO .....	17
ARTÍCULO 29 .....	17
ARTÍCULO 30 .....	18
ARTÍCULO 31 .....	18
CAPÍTULO SÉPTIMO .....	19
MEDIOS DE NOTIFICACIÓN .....	19
ARTÍCULO 32 .....	19
ARTÍCULO 33 .....	19
ARTÍCULO 34 .....	19
ARTÍCULO 35 .....	20
ARTÍCULO 36 .....	20
CAPÍTULO OCTAVO .....	20
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD .....	20
ARTÍCULO 37 .....	20
ARTÍCULO 38 .....	20
ARTÍCULO 39 .....	21
ARTÍCULO 40 .....	21
ARTÍCULO 41 .....	21
ARTÍCULO 42 .....	21
ARTÍCULO 43 .....	21
ARTÍCULO 44 .....	22
ARTÍCULO 45 .....	22
ARTÍCULO 46 .....	22
CAPÍTULO NOVENO .....	23
DE LAS RESPONSABILIDADES .....	23
ARTÍCULO 47 .....	23
ARTÍCULO 48 .....	23
ARTÍCULO 49 .....	23
ARTÍCULO 50 .....	23
ARTÍCULO 51 .....	23
ARTÍCULO 52 .....	23
ARTÍCULO 53 .....	24
ARTÍCULO 54 .....	24
TRANSITORIOS .....	25

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS,  
URBANOS Y SUBURBANOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
PRIVADA DEL ESTADO DE PUEBLA**

**CAPÍTULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1**

La presente Ley 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.

**ARTÍCULO 2**

Para efectos de esta Ley, se deberán cumplir las siguientes prioridades específicas:

- I. Promover, proteger y garantizar a la población, los derechos reconocidos en 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;
- II. Establecer las bases normativas, de procedimientos, reglas de operación, programas, lineamientos y demás documentación necesaria para la regularización de:
  - a. Predios rústicos, urbanos y suburbanos en el régimen de propiedad privada dentro del Estado de Puebla, a fin de que sus legítimos poseedores cuenten con un título de propiedad, y
  - b. Predios destinados a servicios públicos, que carezcan de documentos, previa acreditación que al respecto se determine.
- III. Promover la participación responsable de los poseedores a título de dueño de predios rústicos, urbanos y suburbanos en el régimen de propiedad privada.

**ARTÍCULO 3**

Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. Acta circunstanciada de verificación de hechos: Documento expedido por el Secretario del Ayuntamiento, cuyo propósito es verificar la posesión del interesado en calidad de dueño;
- II. Acuerdo de procedencia: Acuerdo emitido por la Dirección General de Tenencia de la Tierra y Población, mediante el cual evalúa la procedencia del trámite de regularización y autoriza su continuación en el procedimiento de regularización, tras examinar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley;
- III. Avalúo Catastral: Documento expedido por la autoridad catastral que consigna el valor catastral o catastral provisional de un predio según su naturaleza, conforme a lo dispuesto por la Ley de Catastro del Estado de Puebla;
- IV. Ayuntamiento: Órgano creado por la ley que se elige por representación popular y que es el encargado del gobierno y la administración de cada uno de los 217 Municipios que conforman la Entidad;
- V. Autoridad Catastral: Autoridad Catastral Estatal o Municipal, según corresponda;
- VI. Bien Inmueble: Porción de suelo cuya característica es ser inmueble y ubicado dentro de un espacio físico delimitado por una poligonal y en su caso por las construcciones situadas dentro de la misma;
- VII. Croquis de ubicación: Representación gráfica de un espacio que se emplea para hacer referencia a un diseño básico, rústico carente de precisiones y detalles;
- VIII. Dirección General: Dirección General de Tenencia de la Tierra y Población;
- IX. Expediente Técnico-Jurídico: Conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo entre otros, la petición del solicitante y las constancias que lo respalden;
- X. Formato de ingreso: Documento con número único de control, por el cual se inicia el procedimiento de regularización;
- XI. Ley: Ley para la Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla;
- XII. Predios rústicos: Aquéllos que se ubican fuera de las zonas urbanas y suburbanas, que son utilizados como pequeñas unidades de producción agropecuaria;

XIII. Predios suburbanos: Los contiguos a las zonas urbanas, con factibilidad para uso habitacional, industrial o de servicios, de conformidad con lo que establezca la autoridad competente;

XIV. Predios urbanos: Bien inmueble que se ubica en zonas que cuentan total o parcialmente, con equipamiento urbano y servicios públicos y su destino es habitacional, industrial, comercial o de servicios;

XV. Programa Estatal: Programa de Regularización de Predios Rústicos, Urbanos y Suburbanos en el Régimen de Propiedad Privada del Estado de Puebla;

XVI. Registro Público: Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla;

XVII. Recurso de Inconformidad: Medio por el cual se pueden impugnar los actos u omisiones de las autoridades que intervienen en la aplicación de esta Ley, para ejercer sus garantías de audiencia, legalidad y debido proceso;

XVIII. Regularización: Conjunto de actos administrativos necesarios para brindar certidumbre jurídica a aquellas personas que cuenten con la posesión de la tierra, a través de la entrega de títulos de propiedad, cuando así lo soliciten, previa la aprobación de los requisitos establecidos en esta Ley, y

XIX. Resolución Administrativa: Documento mediante el cual se declara o reconoce la titularidad como propietario, de un predio rústico, urbano, suburbano o de los bienes ocupados por servicios públicos a que se refiere la presente Ley.

#### **ARTÍCULO 4**

A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicarán supletoriamente las contenidas en el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y la demás normatividad administrativa, vigentes para el Estado de Puebla.

### **CAPÍTULO SEGUNDO**

#### **AUTORIDADES COMPETENTES**

#### **ARTÍCULO 5**

Son autoridades facultadas para aplicar la presente Ley, en el ámbito de sus respectivas competencias, las personas titulares o representantes de los encargos públicos siguientes:

- I. Gubernatura del Estado;
- II. Secretaría de Gobernación;
- III. Subsecretaría de Desarrollo Político;
- IV. Dirección General de Tenencia de la Tierra y Población;
- V. Ayuntamientos;
- VI. Autoridad Catastral, y
- VII. Dirección del Registro Público.

### **ARTÍCULO 6**

La Secretaría de Gobernación por conducto de la Subsecretaría de Desarrollo Político y la Dirección General, elaborarán y emitirán, las Reglas de Operación necesarias para la implementación del Programa Estatal, apegado a la presente Ley y en las cuales se desglosará de forma práctica y concisa, los requisitos que deberán cubrir, los documentos a presentar y las acciones a realizar, por aquellos poseedores quienes deseen obtener los beneficios que concede la presente Ley.

### **ARTÍCULO 7**

A efecto de llevar a cabo las acciones encaminadas al objeto de la presente Ley, los Ayuntamientos y la Secretaría de Gobernación, podrán suscribir los convenios de coordinación y colaboración que sean necesarios, en los cuales se detallarán las acciones y compromisos de cada una de las partes, así como la forma en que coadyuvarán para el logro de los objetivos planteados.

### **ARTÍCULO 8**

La persona Titular del Ejecutivo del Estado, por si o a través de la Secretaría de Gobernación, asistido de la Subsecretaría de Desarrollo Político, autorizará y suscribirá, la resolución administrativa emitida por la Dirección General, y a partir de la cual se emitirá el Título de Propiedad en el cual se reconozca la titularidad como propietarios, de las personas poseedoras de los inmuebles sujetos a regularización, previas las formalidades establecidas en la presente Ley y demás normatividad aplicable.



## **ARTÍCULO 9**

Los Ayuntamientos que hayan suscrito los Convenios de Coordinación y Colaboración respectivos, tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Proporcionar información a los interesados en ingresar al Programa Estatal;
- II. Recibir la documentación de los interesados a través de la ventanilla municipal que determinen;
- III. Realizar el llenado del formato de ingreso;
- IV. Realizar los levantamientos topográficos que se requieran, con los siguientes requisitos:
  - a. Cuadro de construcción que contenga la información básica del predio y coordenadas UTM;
  - b. Croquis de ubicación;
  - c. Evidencia fotográfica, y
  - d. Alineamiento y Número oficial, que proporciona el Ayuntamiento.
- V. Expedir el acta circunstanciada de verificación de hechos, en los casos previstos en la Ley, por conducto del Secretario del Ayuntamiento;
- VI. Expedir la constancia de validación de los predios sujetos al procedimiento de regularización, que no se encuentren en los supuestos previstos en los atlas de riesgo Nacional, Estatal y/o Municipal;
- VII. Integrar los expedientes técnicos-jurídicos, verificando que cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley;
- VIII. Hacer entrega al personal de la Dirección General de los expedientes técnico-jurídicos debidamente integrados, para la obtención del acuerdo de procedencia;
- IX. Realizar las notificaciones, previstas en el capítulo correspondiente de la presente Ley;
- X. Emitir, previa aprobación de su Cabildo, el acta de aprobación de solicitudes de los interesados, así como acuerdo de validación y ratificación de la documentación debidamente integrada en los expedientes técnico-jurídicos;
- XI. Cuando se trate del procedimiento de regularización de bienes ocupados por servicios públicos, el Cabildo del Ayuntamiento emitirá

el acuerdo en el que se especifique la ocupación actual del inmueble, y

XII. Remitir a la Secretaría de Gobernación, previa solicitud, la documentación e informes que se les requiera, por concepto de esta Ley, así como la demás información que se determine en los Convenios que al efecto se suscriban.

### **ARTÍCULO 10**

La Subsecretaría de Desarrollo Político, coordinará y supervisará las acciones de regularización establecidas en la presente Ley, mismas que serán desarrolladas por conducto de la Dirección General, a efecto de otorgar la seguridad jurídica en materia inmobiliaria.

### **ARTÍCULO 11**

La Dirección General será la autoridad competente para:

I. Someter a aprobación los mecanismos de coordinación entre las instituciones, dependencias y entidades, estatales o municipales, que deban participar en el Programa Estatal, sus Reglas de Operación o en los lineamientos y demás documentos que al efecto se emitan;

II. Capacitar a las dependencias, entidades, instituciones y ayuntamientos que hayan suscrito el Convenio respectivo;

III. Coordinar las acciones necesarias, en el ámbito de su competencia, para la adecuada aplicación de esta Ley;

IV. Proporcionar el número único de control del formato de ingreso;

V. Promover la celebración de Convenios de Coordinación y Colaboración necesarios, para la ejecución del Programa Estatal;

VI. Evaluar la procedencia del trámite de regularización y autorizar su regularización;

VII. Realizar los levantamientos topográficos, en los casos que sean necesarios, los cuales deberán contener:

a. Cuadro de construcción, que contenga la información básica del predio y coordenadas UTM;

b. Croquis de ubicación;

c. Evidencia fotográfica, y

d. Alineamiento y Número oficial que proporciona el Ayuntamiento.

- VIII. Revisar y dictaminar, los expedientes técnico-jurídicos, que presenten los interesados a los Ayuntamientos, para emitir el acuerdo de procedencia;
- IX. Dictar la resolución administrativa del procedimiento de regularización;
- X. Dar vista a la instancia competente de los hechos con apariencia de delitos u omisiones, que puedan ser constitutivos de responsabilidad, en materia de regularización de la tenencia de la tierra;
- XI. Realizar el traslado, de los expedientes técnico-jurídicos integrados por los Ayuntamientos;
- XII. Verificar la publicación mediante estrados, que realice el Ayuntamiento del acuerdo de procedencia y de las resoluciones emitidas por esta Dirección General, y
- XIII. Las demás que la Ley u otros ordenamientos le confieran.

## **ARTÍCULO 12**

La Autoridad Catastral, dentro del Programa Estatal, será la encargada de desarrollar las siguientes acciones:

- I. Realizar los levantamientos topográficos, cuando así se le requieran;
- II. Elaborar el empadronamiento catastral;
- III. Expedir el Registro Catastral, y
- IV. Realizar los avalúos catastrales correspondientes.

La Autoridad Catastral Estatal, coadyuvará con los Ayuntamientos, a fin de que se emitan los documentos anteriores, en el Municipio correspondiente.

En los casos en que los Municipios, no cuenten con una Dirección de Catastro, las delegaciones catastrales que se encuentren en el interior del Estado, acudirán al Municipio correspondiente, para la emisión de los documentos mencionados.

En caso de que los Ayuntamientos de acuerdo al Convenio de Coordinación y Colaboración que suscriban con la Secretaría de Gobernación, no pudieren realizar los levantamientos topográficos, estos serán realizados por la Dirección General o en su caso por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla.

### **ARTÍCULO 13**

La Dirección del Registro Público, en apego a la presente Ley y al Programa Estatal que al efecto se emita, deberá:

- I. Expedir el certificado de no inscripción;
- II. Expedir Formato del Impuesto sobre Adquisición de Bien Inmueble, y
- III. Inscribir el Título de Propiedad que emita la Dirección General, derivado de la resolución administrativa del procedimiento de regularización;

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **DEL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN**

#### **ARTÍCULO 14**

El procedimiento de regularización de predios rústicos, urbanos suburbanos y aquellos en los que se preste algún servicio público, podrá realizarse de acuerdo a las características establecidas en la presente Ley.

#### **ARTÍCULO 15**

En los trámites del procedimiento de regularización a que se refiere esta Ley, se observarán invariablemente los principios de máximo beneficio, prelación, legalidad, petición de parte, buena fe, apariencia, concentración, celeridad, inmediatez, imparcialidad, equidad y publicidad.

#### **ARTÍCULO 16**

La persona física o jurídica que se crea con derecho, podrá iniciar el procedimiento de regularización que señala esta Ley, mediante la solicitud del interesado, en donde se establezca que ha poseído algún tipo de predio rústico, urbano o suburbano, a nombre propio, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe por más de diez años; para lo cual se requiere que el bien inmueble presente las siguientes características:

- I. No se encuentre inscrito en el Registro Público;
- II. No esté sujeto a los regímenes ejidal o comunal previstos en la Ley Agraria;

III. No esté ubicado en zonas de riesgo o en áreas de protección ecológica, de acuerdo con la información proporcionada por el Ayuntamiento, y

IV. No se encuentre en trámite un procedimiento de orden jurisdiccional.

### **ARTÍCULO 17**

Los interesados que posean dos o más predios rústicos, sin escrituras o título de propiedad, solo podrán tramitar la regularización de uno de ellos, a menos que sumada la superficie de los predios, esta no rebase a seis hectáreas.

Los predios urbanos y suburbanos deberán estar destinados a vivienda y no podrán exceder un valor superior a setecientos mil pesos, cero centavos, moneda nacional, conforme al avalúo catastral correspondiente, pudiendo realizar el trámite de solo uno de ellos.

### **ARTÍCULO 18**

Quedan excluidos del procedimiento de regularización establecido en la presente Ley, los predios que se encuentren en los siguientes supuestos:

I. Los que, por sus características particulares, deban regularizarse ante la Comisión Intersecretarial para la Regularización y Seguridad Patrimonial de Bienes Inmuebles existentes en la Reserva Territorial Atlixcáyotl-Quetzalcóatl;

II. Los predios rústicos, urbanos o suburbanos, que se encuentren en zonas de riesgo de conformidad a lo establecido en los atlas de riesgo Nacional, Estatal o Municipal;

III. Aquellos que carezcan de justo título o en los que no se pueda comprobar la posesión regular por la presunción fundada de que la posesión deriva de un hecho ilícito;

IV. Los que no puedan detentarse en su posesión a título de dueño en virtud de cualquier otra disposición legal, y

V. Aquellos que deban regularizarse ante la Comisión Interinstitucional para la Regularización de los Asentamientos Humanos y la Constitución de Reservas Territoriales para que se incorporen al desarrollo urbano y se establezca la obligación de promover la escrituración.

## **ARTÍCULO 19**

Los poseedores a título de dueño de predios rústicos, urbanos o suburbanos, que reúnan las características establecidas en la presente Ley, podrán solicitar al Ayuntamiento que se inicie el procedimiento de regularización, a través de ventanilla municipal, para requisitar el formato de ingreso, con número único de control correspondiente.

El formato de ingreso contendrá los siguientes datos personales:

- I. Nombre y domicilio;
- II. Número telefónico, local y móvil;
- III. Correo electrónico;
- IV. Lugar y fecha de nacimiento, comprobable mediante copia certificada del acta de nacimiento;
- V. Estado civil del interesado, y
- VI. Datos de la localización, ubicación, medidas, colindancias y superficie total del predio; en caso de contar con bienes accesorios al mismo, como el caso de cualquier construcción o edificación, se deberá detallar invariablemente.

## **ARTÍCULO 20**

Al formato de ingreso establecido en esta Ley, se deberán acompañar los siguientes documentos:

- I. Copia de identificación oficial vigente con fotografía (Credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral, pasaporte o cartilla del servicio militar);
- II. Clave Única de Registro de Población (CURP);
- III. En los casos de predios urbanos y suburbanos, comprobante del pago de servicios, a nombre del interesado (agua, luz, teléfono);
- IV. Croquis de ubicación a mano alzada del predio con medidas, colindancias, superficie de construcción en su caso y datos de referencia;
- V. Declaración bajo protesta de decir verdad, cuyos requisitos se establecen en el Programa Estatal, en la que manifieste que ha poseído el predio rústico, urbano o suburbano a nombre propio, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua y de buena fe por más de diez años, así como el nombre de los colindantes;

VI. Declaración bajo protesta de decir verdad, cuyos requisitos se establecen en el Programa Estatal, que el predio a regularizar no se encuentra en tierras de régimen de propiedad ejidal o comunal, previstos en la Ley Agraria;

VII. Declaración bajo protesta de decir verdad, cuyos requisitos se establecen en el Programa Estatal, en los casos en los que el interesado pretenda regularizar predios urbanos o suburbanos, en las que manifieste ser poseedor de solo uno de ellos;

VIII. Formato de colindantes, proporcionado por la ventanilla municipal, con el que se acredita las medidas y linderos del predio a regularizar, en caso de que aquellos no se localicen, se dejarán a salvo sus derechos a efecto de garantizar su derecho de audiencia;

IX. Constancia de validación de los predios sujetos a regularización, que no se encuentren contemplados dentro de las zonas de riesgo previstas en el atlas Nacional, Estatal y/o Municipal;

X. Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha y causa generadora de la posesión a título de dueño, pudiendo ser:

a. Contrato privado de enajenación de derechos del predio a regularizar;

b. Constancia que acredite la causa generadora de la posesión, y

c. Acta circunstanciada de verificación de hechos, con dos testigos presentados por el interesado, suscrita por el Secretario del Ayuntamiento.

Quien presente contrato privado de enajenación de derechos del predio, deberá comparecer y validar ante el Secretario del Ayuntamiento, el acta circunstanciada de verificación de hechos.

## **ARTÍCULO 21**

Los interesados que pretendan iniciar o hayan iniciado el procedimiento de regularización establecido en esta Ley y sus peticiones no sean aprobadas o validadas por el Ayuntamiento al cual pertenecen, quedan en aptitud para iniciar el procedimiento de regularización ante la Dirección General, conforme al artículo 29 de esta Ley.

## **ARTÍCULO 22**

La Dirección General revisará que los expedientes técnico-jurídicos, cumplan con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley y emitirá

el acuerdo de procedencia, ordenando su publicación en los estrados de las Presidencias Municipales, Juntas Auxiliares, Inspectorías o Juzgados Municipales.

### **ARTÍCULO 23**

Si efectuada la publicación a que se refiere el artículo anterior, no hubiere oposición al trámite de regularización, se continuará éste; de lo contrario, se dará por concluido el procedimiento, dejando a salvo los derechos de los interesados, para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda.

### **ARTÍCULO 24**

Al no existir oposición alguna y continuar con el procedimiento de regularización, la Dirección General procederá a realizar las acciones siguientes:

- I. Elaborar y poner a disposición del Secretario de Gobernación y del Subsecretario de Desarrollo Político, la resolución administrativa del procedimiento de regularización, debidamente fundada y motivada a favor del interesado, a efecto que sea presentada al Gobernador del Estado, para la firma respectiva, en términos del artículo 8 de esta Ley y de conformidad con las Reglas de Operación que al efecto se emitan;
- II. Una vez firmada la resolución administrativa, procederá a solicitar su publicación en los estrados de las Presidencias Municipales, Juntas Auxiliares, Inspectorías y/o Juzgados Municipales, así como en el Periódico Oficial del Estado, para los efectos legales correspondientes, y
- III. Emitir el Título de Propiedad y solicitar su inscripción ante la Oficina Registral de la circunscripción territorial que corresponda.

### **ARTÍCULO 25**

Para la inscripción del Título de Propiedad que emita la Dirección General y para los efectos de la presente Ley, no será necesario presentar los comprobantes de pago de predial, servicio de limpia y constancia de no adeudo de agua.

Para la declaración de erección de casa habitación, no será necesario presentar la constancia de terminación de obra o de antigüedad.

Para los efectos establecidos en el presente artículo, no incurrirán en responsabilidad los integrantes de la Dirección General, así como, los Registradores Públicos de la Propiedad.



## **CAPÍTULO CUARTO**

### **DE LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS, URBANOS Y SUBURBANOS DE MIGRANTES MEXICANOS QUE RESIDAN EN EL EXTRANJERO**

#### **ARTÍCULO 26**

Los migrantes mexicanos que residan en el extranjero y estén interesados en la regularización de algún predio rústico, urbano o suburbano, que se encuentren imposibilitados para gestionar personalmente el trámite de regularización a que refiere esta Ley, podrán autorizar a persona de su confianza, para realizar los trámites conducentes, por los siguientes medios:

- I. Mandato, por alguno de los medios previstos en la legislación civil;
- II. Poder que le otorgue el Consulado Mexicano del lugar en que se encuentre, o
- III. Formato de ingreso remitido vía correo electrónico, cuando se cumpla con lo establecido en los artículos 19 y 20 de esta Ley.

En cualquiera de las fracciones anteriores, el migrante deberá acompañar, Copia de identificación oficial vigente (Credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral, pasaporte o cartilla del servicio militar), correo electrónico y teléfono de contacto.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS DESTINADOS A SERVICIOS PÚBLICOS**

#### **ARTÍCULO 27**

Los predios destinados a servicios públicos cuya posesión a título de dueño se encuentre en poder de un ente público Estatal o Municipal, que carezcan de documentos y que no se encuentren dentro de las restricciones a las que se refiere el artículo 18 de esta Ley, podrán ser regularizados, debiendo reunir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud del Representante Legal, debiendo acreditar con el instrumento legal correspondiente dicha representación;
- II. Declaración bajo protesta de decir verdad, que el bien inmueble no se encuentra en tierras de régimen de propiedad ejidal o comunal previstos en la Ley Agraria;

III. Plano de localización con vialidades y espacios de utilización pública con medidas y colindancias, superficies de terreno y construcción;

IV. Documentos para acreditar la posesión del inmueble, donde incluya la fecha, destino y causa generadora de la posesión, pudiendo ser:

a. Contrato privado;

b. Constancia que acredite la causa generadora de la Posesión emitida por el Juez Municipal, con una antigüedad no mayor a 90 días hábiles;

c. Fe de hechos ante Notario Público, o

d. Acta circunstanciada de verificación de hechos, expedida por el Secretario del Ayuntamiento, y

V. Acuerdo de Cabildo o documento oficial mediante el cual se acredite y especifique la ocupación actual del inmueble, el periodo de tiempo utilizado y los servicios públicos que se encuentran prestando en el mismo.

En el caso de considerarse necesario, la Dirección General podrá solicitar a la Dirección de Bienes Muebles e Inmuebles de la Secretaría de Administración del Gobierno del Estado, o su símil en cada uno de los Municipios de la Entidad, la consulta sobre la situación registral y administrativa que guarden los inmuebles, respecto de los cuales se solicite su regularización.

## **ARTÍCULO 28**

La resolución administrativa inherente a los predios destinados a servicios públicos deberá contener un apartado específico en el que se determine que el inmueble que se regulariza se constituye como un bien de dominio público Estatal o Municipal según sea el caso, para todos los fines legales, en términos de la Ley General de Bienes del Estado y de la Ley Orgánica Municipal.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN EN LOS CASOS EN QUE EL AYUNTAMIENTO NO HAYA SUSCRITO CONVENIO**

## **ARTÍCULO 29**

En los casos en los que algún Ayuntamiento no haya suscrito el Convenio de Coordinación y Colaboración citado en el artículo 7 y en el supuesto

previsto en el artículo 21 de la presente Ley, los poseedores a título de dueño que tengan interés en beneficiarse del Programa Estatal, deberán acudir ante la Dirección General, para iniciar el trámite de regularización, debiéndose sujetar a las disposiciones siguientes:

Para iniciar la regularización de algún predio rústico, urbano o suburbano, el interesado deberá requisitar ante la Dirección General, el formato de ingreso, con número único de control correspondiente y cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 19 y 20 de esta Ley; a excepción del documento citado en el inciso c) de la fracción X del artículo 20, y su último párrafo.

En substitución del documento citado en el párrafo anterior, se deberá presentar el Acta circunstanciada de verificación de hechos, con dos testigos presentados por el interesado, suscrita por el Juez Municipal o Notario Público en su caso.

Quien presente contrato privado de enajenación de derechos del predio, deberá comparecer y validar ante el Juez Municipal o algún Notario Público, para la obtención del acta circunstanciada de verificación de hechos.

Será obligatorio para el presente capítulo, que el interesado proporcione teléfono y correo electrónico para efecto de ser legalmente notificado.

Se dejarán a salvo los derechos de los Ayuntamientos que no celebren convenio para la aplicación de la presente Ley y el Programa Estatal, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

### **ARTÍCULO 30**

La Dirección General procederá a cumplir con lo establecido en los artículos 22, 23, 24 y 25 de esta Ley y ordenará la publicación mediante tres edictos consecutivos publicados en el diario de mayor circulación, para efecto de dar publicidad y notificar a todo aquél que se crea con derecho; continuándose con el procedimiento respectivo.

### **ARTÍCULO 31**

Para efectos del presente Capítulo, la resolución administrativa deberá publicarse, además, mediante tres edictos consecutivos publicados en el diario de mayor circulación y notificarse al Ayuntamiento correspondiente.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO**

### **MEDIOS DE NOTIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 32**

La notificación es el acto del proceso administrativo, mediante el cual se da a conocer el contenido de un acuerdo o una resolución a las partes interesadas.

Los interesados podrán acudir a la Presidencia Municipal, Juntas Auxiliares, Inspectorías o Juzgados Municipales que corresponda y hacerse sabedores de las notificaciones que se publiquen por estrados.

#### **ARTÍCULO 33**

Las notificaciones podrán ser de las siguientes formas:

I. Por medios Electrónicos, proporcionados por el interesado, los cuales podrán ser:

- a. Teléfono, o
- b. Correo electrónico.

II. Por estrados, los cuales deberán ser en los siguientes lugares:

- a. Presidencia Municipal;
- b. Juntas auxiliares;
- c. Inspectorías, o
- d. Juzgados Municipales.

#### **ARTÍCULO 34**

Se practicarán las notificaciones, por medios electrónicos, siempre y cuando el interesado haya proporcionado los datos personales para su identificación y localización por dichos medios.

Las notificaciones que se podrán realizar por medios electrónicos serán las siguientes:

- I. Cita programada, por el personal de ventanilla para el levantamiento topográfico;
- II. Acuerdo de procedencia;
- III. Resolución administrativa;
- IV. Procedencia del Recurso de Inconformidad;

V. Resolución del Recurso de Inconformidad, y

VI. Las demás notificaciones, que la Ley así lo disponga.

En caso de que el interesado, no hubiere proporcionado medios electrónicos para notificarlo, se harán dichas notificaciones por Estrados, a excepción de la fracción I de este artículo.

### **ARTÍCULO 35**

Las notificaciones por estrados, que se podrán realizar en las Presidencias Municipales, Juntas Auxiliares, Inspectorías o Juzgados Municipales, serán las establecidas en las fracciones II a la V del artículo 34 de esta Ley.

### **ARTÍCULO 36**

Quedarán sin efecto jurídico las notificaciones que no se hicieren en la forma que establece la presente Ley.

De la misma manera, todas las notificaciones, serán publicadas en la página web de la Dirección General.

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### **DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

#### **ARTÍCULO 37**

El recurso de inconformidad tendrá por objeto que el superior jerárquico de la autoridad emisora, confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley, impugnando los actos u omisiones que considere afectan a sus intereses, para ejercer sus garantías de audiencia, legalidad y debido proceso.

#### **ARTÍCULO 38**

El recurso de inconformidad se interpondrá por aquellos que se sientan afectados en su derecho y demuestren tener interés legítimo durante el procedimiento de regularización; así como, contra la resolución administrativa, hasta antes de la inscripción del Título de Propiedad ante el Registro Público.

### **ARTÍCULO 39**

El interés legítimo podrá acreditarse en el procedimiento de regularización ante la autoridad que conozca del recurso de inconformidad, con los siguientes documentos:

- I. Escritura Pública debidamente inscrita ante el Registro Público;
- II. Constancia de Posesión expedida por Autoridad competente, y
- III. Cualquier otro documento relacionado con el predio a regularizar.

### **ARTÍCULO 40**

Conocerá del recurso de inconformidad la Secretaría de Gobernación a través de la Subsecretaría Jurídica y sus Unidades Administrativas.

### **ARTÍCULO 41**

El término para interponer el recurso de inconformidad será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente en que el interesado tenga conocimiento del acto u omisión impugnados o al que se hubiese ostentado sabedor del acto recurrido.

### **ARTÍCULO 42**

El recurso de inconformidad procederá contra:

- I. Actos u omisiones de los Ayuntamientos que hayan celebrado el Convenio establecido en esta Ley, durante el procedimiento de regularización y el Programa Estatal;
- II. Actos u omisiones de la Dirección General, hasta antes de que ésta emita la resolución correspondiente, en los casos en que se suscitare controversia relacionada con derechos de posesión o propiedad con el predio motivo de regularización durante el procedimiento de regularización establecido en la presente Ley y el Programa Estatal;
- III. Actos u omisiones de la Dirección del Registro Público, durante el procedimiento de regularización establecido en esta Ley y el Programa Estatal, y
- IV. Actos u omisiones de la Autoridad Catastral Estatal o Municipal, durante el procedimiento de regularización establecido en esta Ley y el Programa Estatal.

### **ARTÍCULO 43**

El recurso de inconformidad podrá presentarse por escrito, vía electrónica o por comparecencia ante la autoridad responsable que

podiera haber incurrido en actos u omisiones con motivo de la aplicación de la Ley y el Programa Estatal, en días y horas hábiles.

La autoridad responsable remitirá en un término de cinco días hábiles contados a partir de la recepción del recurso de inconformidad, a la Secretaría de Gobernación, la documentación inherente al mismo con un informe debidamente fundado y motivado, en el que deberán señalar las causas generadoras de la inconformidad.

La autoridad responsable, que no remitiera el recurso de inconformidad, podrá incurrir en responsabilidades administrativas a juicio del superior jerárquico y en términos de la Ley de la materia.

#### **ARTÍCULO 44**

Recibido el recurso de inconformidad la Secretaría de Gobernación la turnará a la Subsecretaría Jurídica para determinar su procedencia y en su caso se otorgue la continuación pertinente al trámite, el cual se notificará a las partes.

#### **ARTÍCULO 45**

Si del informe que rindan las autoridades responsables señaladas en el recurso de inconformidad, no se advierten actos u omisiones de procedencia, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría de Gobernación, en el término de cinco días hábiles emitirá la resolución correspondiente, turnándola al Titular de la Dependencia para su suscripción, misma que será notificada legalmente al promovente, por los medios establecidos en la Ley y se continuará con el procedimiento de regularización, siempre que no se afecte los intereses o derechos del promovente o de terceros.

#### **ARTÍCULO 46**

Si del informe que rindan las autoridades responsables señaladas en el recurso de inconformidad, se advierten actos u omisiones de procedencia, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría de Gobernación, en el término de cinco días hábiles emitirá la resolución correspondiente, misma que podrá ser en el sentido de modificar, revocar o anular el acto administrativo recurrido, la cual turnará al Titular de la Dependencia para su suscripción y posterior notificación ante la autoridad responsable a efecto de cumplimentar adecuadamente la resolución emitida.

## **CAPÍTULO NOVENO**

### **DE LAS RESPONSABILIDADES**

#### **ARTÍCULO 47**

En la tramitación y sustanciación de los expedientes del procedimiento de regularización, se observarán que los servidores públicos cumplan con los principios establecidos en la presente Ley.

#### **ARTÍCULO 48**

El incumplimiento a lo dispuesto en esta Ley, será causa de responsabilidad del servidor público que haya intervenido en las distintas etapas procesales administrativas del procedimiento de regularización.

#### **ARTÍCULO 49**

Incurren en responsabilidad, los servidores públicos por actos u omisiones que tiendan a alentar o permitir la dilación o que indebidamente agilicen el procedimiento establecido en esta Ley, conforme a lo previsto en la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sin perjuicio de que se actualicen las previstas en la legislación penal y en la Ley General de la materia.

#### **ARTÍCULO 50**

Los servidores públicos que intervengan en el procedimiento de regularización, que tengan conocimiento de hechos con apariencia de delito u omisiones o bien que puedan ser constitutivos de responsabilidad administrativa, deberán dar vista a su superior jerárquico y a la instancia competente.

#### **ARTÍCULO 51**

Los servidores públicos que en ejercicio de sus funciones soliciten o reciban gratificación o compensación por el cumplimiento de sus funciones, serán sancionados conforme a lo establecido en la legislación en materia de responsabilidades administrativas de los servidores públicos, independientemente de las responsabilidades civiles o penales en las que puedan incurrir.

#### **ARTÍCULO 52**

A quien por sí o por interpósita persona actúe con dolo, mala fe, violencia, intimidación, simulación de actos o proporcione datos o documentos falsos en el procedimiento de regularización establecido



en esta Ley y el Programa Estatal, con el propósito de adquirir bienes inmuebles, se dará vista a la Fiscalía General del Estado, a fin de que se inicie la carpeta de investigación correspondiente, con la finalidad de que sean sancionados conforme lo dispuesto en el Código Penal del Estado Libre y Soberano de Puebla.

### **ARTÍCULO 53**

El Título de Propiedad obtenido bajo los supuestos mencionados en el artículo anterior, será nulo de pleno derecho, cuya resolución emitirá la instancia competente.

### **ARTÍCULO 54**

Las responsabilidades en la ejecución de todo programa o medio para regularizar la tierra recaerán en las personas que estén a cargo de la ejecución de los mismos.

## **TRANSITORIOS**

(Del DECRETO del Honorable Congreso del Estado, por el que expide la LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS URBANOS Y SUBURBANOS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA DEL ESTADO DE PUEBLA., publicado en el Periódico Oficial del Estado, el martes 12 de enero de 2021, Número 7, Tercera Sección, Tomo DXLIX).

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

**SEGUNDO.** Se abroga la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el veintitrés de diciembre de dos mil quince; y se dejan sin efecto las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**TERCERO.** Los procedimientos y demás actos jurídicos que se hayan iniciado en vigencia de la Ley que se abroga y se encuentren en trámite, se continuarán tramitando con la misma, hasta su total conclusión.

**CUARTO.** La Dirección General deberá formular y expedir las Reglas de Operación del Programa Estatal, necesarias para la aplicación de esta Ley.

**EL GOBERNADOR** hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los catorce días del mes de diciembre de dos mil veinte. Diputada Presidenta. NORA YESSICA MERINO ESCAMILLA. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. NIBARDO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ. Rúbrica. Diputado Vicepresidente. RAYMUNDO ATANACIO LUNA. Rúbrica. Diputada Secretaria. LILIANA LUNA AGUIRRE. Diputada Secretaria. NANCY JIMÉNEZ MORALES. Rúbrica.

Por lo tanto con fundamento en lo establecido por el artículo 79 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, mando se imprima, publique y circule para sus efectos. Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil veinte. El Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LICENCIADO LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA.** Rúbrica. El Secretario de Gobernación. **CIUDADANO DAVID MÉNDEZ MÁRQUEZ.** Rúbrica. La Secretaria de Planeación y Finanzas. **CIUDADANA MARÍA TERESA CASTRO CORRO.** Rúbrica.