

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría General de Gobierno

Orden Jurídico Poblano

Programas de Escrituración y Regularización 2016



REFORMAS

Publicación	Extracto del texto
16/ene/2016	ACUERDO del Secretario General de Gobierno del Estado, por el que expide los PROGRAMAS DE ESCRITURACIÓN Y REGULARIZACIÓN 2016, derivados de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla.
16/mar/2016	ÚNICO. Se reforma el primer párrafo del numeral romano III relativo a Población Objetivo del punto SEGUNDO; y se derogan el inciso b) del numeral romano IV relativo a Requisitos de acceso al Programa del punto SEGUNDO, primer párrafo del numeral romano VII relativo a Disposiciones Generales, del punto SEGUNDO; los incisos d) y e) del numeral romano IV relativo a Requisitos de acceso al Programa del punto TERCERO; todos del Acuerdo del Secretario General de Gobierno del Estado, por el que expide los PROGRAMAS DE ESCRITURACIÓN Y REGULARIZACIÓN 2016, derivados de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla.
31/may/2016	ÚNICO. Se adicionan un segundo párrafo al punto SEGUNDO, numeral romano VI relativo a Procedimiento, inciso c., y segundo párrafo al punto SEGUNDO, numeral romano VI relativo a Procedimiento, inciso e.; ambos del Acuerdo del Secretario General de Gobierno del Estado, por el que expide los PROGRAMAS DE ESCRITURACIÓN Y REGULARIZACIÓN 2016, derivados de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla.

CONTENIDO

ACUERDO.....	3
PRIMERO	3
SEGUNDO	3
I. Objetivo	3
II. Cobertura.....	3
III. Población Objetivo	3
IV. Requisitos de acceso al Programa	4
VI. Procedimiento.....	5
VII. Disposiciones Generales	7
TERCERO	8
CUARTO	11
TRANSITORIO	12
TRANSITORIO	13
TRANSITORIO	14

ACUERDO

PRIMERO

Se expiden los Programas de Escrituración y Regularización 2016, derivados de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla.

SEGUNDO

El Programa de Escrituración 2016 derivado de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla, es el siguiente:

DEL PROGRAMA DE ESCRITURACIÓN

I. Objetivo

II. Cobertura

III. Población Objetivo

IV. Requisitos de acceso al Programa

V. Beneficios del Programa

VI. Disposiciones generales

I. Objetivo

Apoyar a la población estableciendo las bases, supuestos y procedimientos a que debe ajustarse la formalización ante Notario Público, de los contratos de transmisión de dominio de bienes inmuebles, cuando los mismos sean viviendas de bajo costo.

II. Cobertura

El Programa tendrá aplicación en todo el territorio del Estado de Puebla.

III. Población Objetivo

Aquellas personas que cumplan con los requisitos, términos y condiciones que se señalan en este Programa.¹

La participación en el Programa, es voluntaria.

¹ Párrafo reformado el 16/mar/2016.

IV. Requisitos de acceso al Programa

Será objeto del Programa, la adquisición de casas habitación o inmuebles destinados a construcción de casa habitación, cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- a)** El adquirente, podrá ser persona física o moral;
- b)** Se deroga.²
- c)** El valor comercial del inmueble no deberá exceder de \$550,060.00.
- d)** Para tal efecto, se considerará el valor comercial expedido por la autoridad catastral estatal y los rangos establecidos para cada distrito judicial.
- e)** El bien inmueble objeto del contrato, debe tener como uso el de casa habitación y no contar con local o locales comerciales;

f) El enajenante deberá:

Acreditar:

- 1.** La legítima propiedad del bien a enajenar mediante escritura original o copia certificada en la que conste que se trata de una casa habitación o de un inmueble destinado a su construcción, debidamente inscrita.
- 2.** Boleta de pago del impuesto predial y comprobante del servicio de agua potable y drenaje. Opcional.

Entregar:

- 1.** Fotografías a color y recientes del inmueble (no mayores a treinta días naturales, impresas o digitales “en disco compacto”, frente, fondo, panorámica y dos interiores para el caso de construcciones).
- 2.** Croquis y ubicación del inmueble, señalando las coordenadas UTM (frente e interior) y superficie de construcción, en caso de que proceda; las cuales podrán ser solicitadas al personal de la oficialía común de partes del Catastro.

g) Tanto el adquirente como el enajenante, entregarán en original y copia para cotejo:

- 1.** Identificación Oficial
- 2.** C.U.R.P.
- 3.** R.F.C.

² Inciso derogado el 16/mar/2016.

4. Acta de matrimonio, e identificación oficial del cónyuge, en su caso.
5. Acta de nacimiento y/o Acta Constitutiva o poder notarial.
6. Si de acuerdo con la escritura de propiedad, no se especifica detalladamente la dirección del inmueble objeto de la operación, deberán solicitar constancia de uso de suelo y alineamiento y número oficial vigente; lo anterior a fin de que soliciten su avalúo comercial con datos actuales.
7. Tratándose de un inmueble construido sobre un terreno de origen ejidal que haya adoptado dominio pleno, deberá contar con oficios de contestación del no ejercicio del derecho de preferencia y del tanto expedidos respectivamente por el comisariado ejidal, el gobierno del estado y el ayuntamiento respectivo, además de cubrir los requisitos que señala el artículo 80 (ochenta) de la Ley Agraria.
8. En todo caso, deberán atenderse a los requisitos aplicables a la situación en específico según las condiciones de los contratantes y del tipo de acto a celebrar según determinación del Notario Público correspondiente.

V. Beneficios del Programa

Las personas a las que se refiere este Programa, tendrán los siguientes beneficios:

V.1 La obtención sin costo alguno, de los siguientes servicios:

- a. Inspección catastral del predio;
- b. Elaboración y expedición de avalúo comercial;
- c. Anotación de avisos preventivos con expedición de certificado de libertad de gravámenes;
- d. Inscripción de los actos por los cuales se adquieren bienes inmuebles así como la inscripción de los actos relacionados con hipotecas o contratos de crédito con garantía hipotecaria.

V.2 El no cobro de los honorarios correspondientes al 1.5% del valor de la operación, de los Notarios que intervengan en el otorgamiento y firma de los contratos correspondientes.

VI. Procedimiento

- a. El Gobierno del Estado establecerá oficialías comunes de partes en las oficinas de las delegaciones del Catastro del Estado y en las oficinas de los Catastros Municipales en las que se orientará y en su caso, se recibirán los documentos

b. Los interesados que soliciten gozar del Programa, deberán cumplir con los requisitos establecidos en la fracción IV, llenar el formato de solicitud correspondiente y atender las disposiciones que al efecto emita la Secretaría de Finanzas y Administración para obtener el beneficio fiscal del Programa.

c. Las solicitudes y documentos necesarios, deberán presentarse ante el Catastro competente de acuerdo a la ubicación territorial del inmueble.

Podrán considerarse como una misma solicitud, aquellos casos en los que el enajenante y la ubicación territorial de los bienes de los que se trate, coincidan.³

d. Los beneficiarios deberán atender a las disposiciones que emita la Secretaría de Finanzas y Administración respecto de las gestiones ante las instancias de dicha dependencia.

e. En los casos procedentes para la obtención del beneficio, la Dirección General de Archivos y Notarías, a través del Gestor Digital, llevará a cabo la designación del Notario que deba atender la formalización del instrumento correspondiente.

Cuando diversas solicitudes coincidan en el enajenante, la ubicación territorial de los bienes de los que se trate y la fecha de presentación/autorización de los expedientes respectivos, se podrán considerar como un solo trámite, para efectos de la designación del Notario correspondiente.⁴

f. El Notario Público remitirá al Registro Público de la Propiedad competente la solicitud de anotación de aviso preventivo y expedición de certificado de libertad de gravamen para la expedición del certificado de libertad de gravamen donde conste la anotación del aviso preventivo en los casos que proceda.

g. En los folios especiales que al efecto se determinen, el Notario Público, en un plazo de *tres* días redactará el instrumento que corresponda y recabará la firma a las partes.

h. El Notario Público, hará las gestiones ante la autoridad municipal que corresponda, para el cálculo, y en su caso el pago, de los impuestos municipales.

i. Una vez concluido el trámite relativo a los impuestos municipales, el Notario Público mandará a inscribir el instrumento respectivo.

³ Párrafo adicionado el 31/may/2016.

⁴ Párrafo adicionado el 31/may/2016.

j. Una vez inscrito el instrumento, el Registro Público de la Propiedad, lo remitirá a la Secretaría General de Gobierno, para coordinar su entrega al beneficiario.

VII. Disposiciones Generales

Se deroga.⁵

El otorgamiento de los instrumentos que se formalicen en términos de este Programa, estará exento del cobro de todo derecho o contribución de carácter estatal, en tanto que el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles se causará en los términos previstos en las leyes de ingresos municipales.

La Secretaría General de Gobierno, será la Dependencia competente para efectos de interpretar los términos de este Programa.

Las gestiones ante las autoridades estatales, relativas a los contratos a los que se refiere este Programa, tendrán carácter preferencial.

Los titulares de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal serán responsables de que se proporcione oportunamente la información y el apoyo que requieran las autoridades encargadas de la ejecución de este Programa.

La recepción de los documentos no constituye ningún derecho ni la obligación de emitir el documento que haga las veces de escritura pública.

La Dirección de Catastro del IRCEP, será la unidad administrativa encargada de determinar la procedencia o improcedencia de la gestión del expediente que se conforme para los efectos de este Programa.

Los beneficios fiscales del Programa no incluyen los impuestos a cargo del enajenante que se deriven de la gestión del documento con carácter de escritura pública.

Para el caso de detectarse la falsedad en la información proporcionada, el solicitante del beneficio del Programa cubrirá el pago de los derechos y honorarios a los que se refiere el punto V.

En caso de dudas sobre la aplicación del presente Programa o para el caso de mayor información, se pone a disposición de la ciudadanía los números telefónicos: 01(222) 2320243 y 01(222) 2138829 ext. 43302.

El Programa se aplicará durante el ejercicio fiscal 2016.

⁵ Párrafo derogado el 16/mar/2016.

TERCERO

El Programa de Regularización 2016 derivado de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla, es el siguiente:

DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN

I. Objetivo

II. Cobertura

III. Población Objetivo

IV. Requisitos de acceso al Programa

V. Procedimiento

VI. Disposiciones generales

I. Objetivo

Establecer los requisitos que deben cubrir y los documentos que deben presentar quienes deseen obtener los beneficios que concede el Programa Estatal de Regularización.

II. Cobertura

El Programa tendrá aplicación en todo el territorio del Estado de Puebla.

III. Población Objetivo

Aquellas personas que necesiten regularizar predios rústicos, suburbanos y urbanos.

IV. Requisitos de acceso al Programa

Para que las personas puedan acceder a los beneficios del Programa Estatal de Regularización, es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

a) Que el titular del derecho consignado o por persona legitimada para ello, solicite por escrito los beneficios del Programa Estatal de Regularización, acompañado de:

- Identificación oficial
- Acta de matrimonio e identificación oficial del cónyuge
- Comprobante del pago de servicios, cuando sea el caso

- b)** Declaración bajo protesta de decir verdad en la que manifieste que ha poseído predios rústicos, urbanos o suburbanos, a nombre propio, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua y por más de diez años, así como los colindantes del mismo.
- c)** Que el inmueble que posea no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de alguien;
- d)** Se deroga.⁶
- e)** Se deroga.⁷
- f)** Que el bien no esté sujeto a régimen agrario.
- g)** Que el predio no tenga un valor comercial superior a quinientos cincuenta mil sesenta pesos;
- h)** Que el predio no deba regularizarse por otra ley o disposición distinta a la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla;
- i)** Que el predio no se encuentre en zonas de riesgo, conforme a la Ley Estatal de Protección Civil.

V. Procedimiento

- a)** Los interesados deberán presentarse ante las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial, y solicitar su inscripción al Censo de poseedores de predios rústicos, urbanos y suburbanos, según corresponda.
- b)** La Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial remitirá los casos que resulten procedentes a la oficina que corresponda de la Defensoría Pública, para que el beneficiario entregue ante dicha oficina, los documentos señalados en el artículo 8 de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla, para que integre el expediente.
- c)** El Catastro competente recibirá del Defensor Público los documentos y dictaminará si el valor del predio no excede del valor comercial estipulado en la Ley para acceder a los beneficios del Programa.
- d)** De ser procedente, el Catastro notificará mediante estrados o medios electrónicos (correo electrónico y página web del Instituto) al Defensor Público; así mismo expedirá y le entregará a éste: Constancia que contenga medidas y colindancias del predio; avalúo y

⁶ Inciso derogado el 16/mar/2016.

⁷ Inciso derogado el 16/mar/2016.

plano topográfico del inmueble; y certificará que reúne los requisitos previstos por la Ley de Regularización.

e) El Defensor Público llevará a cabo la revisión del expediente y lo presentará ante el Juzgado competente de acuerdo a la ubicación del inmueble, para la tramitación del procedimiento a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley para la Regularización.

Si no existe oposición al procedimiento, el defensor entregará al beneficiario la sentencia y la boleta de inscripción.

En caso de existir oposición de quien tenga interés y el juez dejara a salvo los derechos del solicitante, se informará de ello al particular a través del defensor, a efecto de que la controversia sea resuelta dentro del procedimiento correspondiente.

f) Una vez que se dicte la sentencia que declare la adquisición, esta constituirá el título de propiedad. El Defensor la entregará al interesado para que previo cumplimiento de las disposiciones legales se inscriba en el Registro Público de la Propiedad que corresponda.

El Registro Público que reciba las sentencias derivadas del procedimiento de Regularización, se ajustará a las disposiciones del artículo 17 de la Ley.

g) Una vez inscrito el instrumento el Registro Público lo remitirá a la oficina de la Defensoría Pública correspondiente, para su entrega al beneficiario.

La recepción de los documentos no constituye ningún derecho ni la obligación de emitir el documento que regularice el predio, hasta en tanto se cumpla con las disposiciones y procedimientos de las presentes bases y la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla.

VI. Disposiciones Generales

La regularización de los predios en términos de este Programa, está exenta del cobro de todo derecho o contribución de carácter estatal, en tanto que el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles se causará en los términos previstos en las leyes de ingresos municipales.

La Secretaría General de Gobierno, será la Dependencia competente para efectos de interpretar los términos del Programa Estatal de Regularización.

Los titulares de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal serán responsables de que se proporcione

oportunamente la información y el apoyo que requieran las autoridades encargadas de la ejecución del Programa Estatal de Regularización.

El Programa se aplicará durante el ejercicio fiscal 2016.

CUARTO

La vigencia de los instrumentos que se expiden será a partir de su expedición y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.

TRANSITORIO

(del ACUERDO del Secretario General de Gobierno del Estado, por el que expide los PROGRAMAS DE ESCRITURACIÓN Y REGULARIZACIÓN 2016, derivados de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla.; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el día sábado 16 de enero de 2016, Edición Extraordinaria, Tomo CDXCI).

ÚNICO. El presente Acuerdo iniciará su vigencia el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Heroica Puebla de Zaragoza a los catorce días del mes de enero de dos mil dieciséis. El Secretario General de Gobierno. **DIÓDORO HUMBERTO CARRASCO ALTAMIRANO.** Rúbrica.

TRANSITORIO

(del ACUERDO del Secretario General de Gobierno del Estado, por el que reforma el similar por el que se expide los Programas de Escrituración y Regularización 2016, derivados de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el día miércoles 16 de marzo de 2016, Número 12, Novena Sección, Tomo CDXCI).

PRIMERO. El presente Acuerdo deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y entrará en vigor el día de su publicación.

SEGUNDO. Los trámites presentados con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, y que se hayan rechazado por no haber cumplido los requisitos que mediante el presente se derogan, seguirán la gestión del expediente conforme a las disposiciones legales y normativas aplicables.

TERCERO. Se dejan sin efecto todas las disposiciones de naturaleza similar que se opongan al presente Acuerdo.

Dado en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil dieciséis. El Secretario General de Gobierno. **C. DIÓDORO HUMBERTO CARRASCO ALTAMIRANO.**
Rúbrica.

TRANSITORIO

(del ACUERDO del Secretario General de Gobierno del Estado, por el que adiciona el similar por el que se expide los Programas de Escrituración y Regularización 2016, derivados de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Puebla.; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el día martes 31 de mayo de 2016, Número 21, Sexta Sección, Tomo CDXCIII).

PRIMERO. El presente Acuerdo deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y entrará en vigor el día de su publicación.

SEGUNDO. Se dejan sin efecto todas las disposiciones de naturaleza similar que se opongan al presente Acuerdo.

Dado en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los treinta y un días del mes de mayo de dos mil dieciséis. El Secretario General de Gobierno. **C. DIÓDORO HUMBERTO CARRASCO ALTAMIRANO.**
Rúbrica.