

DECRETO NÚMERO 201

LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, D E C R E T A:

ARTÍCULO ÚNICO. Se expide la **Ley para la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Estado de Guanajuato y sus Municipios**, para quedar como sigue:

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Único Disposiciones generales

Naturaleza y objeto de la Ley

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las bases, autoridades, procedimientos y mecanismos para la regularización de la tenencia de la tierra respecto de asentamientos humanos irregulares, predios urbanos, rústicos, familiares y sociales en el estado de Guanajuato y sus municipios, para promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna y adecuada, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte.

La regularización de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales se realizará conforme a lo previsto en la Ley Agraria y demás leyes aplicables en la materia.

Glosario

Artículo 2. Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:

- I. Acuerdo de procedencia:** la resolución emitida por el Ayuntamiento mediante la cual se autoriza la regularización de un asentamiento humano irregular o de un predio susceptible de regularización, estableciendo las autorizaciones, obligaciones, condiciones, medidas y actos necesarios para su ejecución y conclusión;
- II. Asentamiento humano irregular:** el conglomerado demográfico establecido sobre uno o varios predios, mediante ocupación, lotificación, subdivisión o enajenación, realizado sin cumplir con las autorizaciones, permisos o requisitos previstos en la normativa urbanística y territorial aplicable al momento de su creación, que genera una ocupación física identificable del territorio, incluyendo los elementos naturales, infraestructura y obras materiales que lo integran;
- III. Asociación:** la persona moral sin fines de lucro y conformada por los colonos de un asentamiento humano irregular, con el fin de obtener la regularización de la tenencia de la tierra;
- IV. Autoridad substanciadora:** la unidad administrativa que determine el Ayuntamiento competente, encargada de tramitar, integrar, coordinar, substanciar y dar seguimiento al procedimiento de regularización de asentamientos humanos irregulares previsto en esta Ley, así como de elaborar los dictámenes y actuaciones que correspondan para su resolución;

- V. Beneficiario:** la persona física titular de derechos y obligaciones que cumple con los requisitos señalados en la presente Ley, y en consecuencia ingresa a alguno de los programas de regularización normados por el presente instrumento legal;
- VI. Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares:** el documento elaborado por los municipios que deberán remitir a la Secretaría del Nuevo Comienzo, integrado conforme a lo establecido en la presente Ley;
- VII. Dictamen de viabilidad:** el documento técnico, jurídico y administrativo elaborado por la autoridad substanciadora mediante el cual se determina el cumplimiento de los requisitos previstos en esta Ley para la regularización de un asentamiento humano irregular o de un predio susceptible de regularización, y se formulan las condiciones, acciones y medidas necesarias para su incorporación al ordenamiento territorial y para la transmisión de la propiedad correspondiente;
- VIII. Expediente técnico jurídico administrativo:** aquel documento que integra el procedimiento de regularización con las constancias señaladas en el artículo 22 de esta Ley;
- IX. Ley:** la Ley para la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Estado de Guanajuato y sus Municipios;
- X. Padrón Único:** el listado de asentamientos humanos irregulares integrado por la Secretaría, incluyendo predios rústicos, urbanos, familiares y sociales;
- XI. Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización:** el instrumento administrativo de registro, consulta y seguimiento que concentra la información relativa a los asentamientos humanos en trámite de regularización existentes en el territorio municipal;
- XII. Predio rústico:** aquel que con tal carácter esté inscrito en el padrón catastral y destinado a la explotación de carácter agropecuario de propiedad particular con las condiciones y requisitos exigidos para la prescripción por el Código Civil para el Estado de Guanajuato y no tenga título de propiedad, podrá justificar la posesión como medio para acreditar el dominio, en los términos de la presente ley; siempre y cuando el predio rustico no exceda de veinte hectáreas de riego o su equivalente en otras calidades, conforme a lo señalado por la Ley Agraria;
- XIII. Predios urbanos:** los bienes inmuebles comprendidos dentro del perímetro urbano de un centro de población, o entre la zona urbana y la rural, que cuenten por lo menos con dos sistemas de infraestructura urbana, con edificaciones destinadas a casa habitación y que no pertenezcan a ejidos;
- XIV. Procedimiento:** el conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales tendientes a la regularización y titulación de asentamientos humanos irregulares, predios urbanos, predios rústicos, predios familiares y predios sociales;
- XV. Propietario:** la persona que registralmente aparezca como dueña del predio donde se encuentra ubicado el asentamiento humano o predio a regularizar;

- XVI. Regularización:** el conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la incorporación al ordenamiento territorial urbano;
- XVII. Secretaría:** la Secretaría del Nuevo Comienzo; y
- XVIII. Solicitante:** la persona física o moral representante del asentamiento humano que gestiona el procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra y que acredita su interés jurídico de conformidad con lo establecido por el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TÍTULO SEGUNDO

PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

Capítulo I

Objeto

Objeto del procedimiento

Artículo 3. El procedimiento materia del presente Título, tiene por objeto la regularización de los asentamientos humanos irregulares, que se ubiquen en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes en materia de desarrollo urbano.

Capítulo II

Autoridades competentes

Autoridades competentes para tramitar los procedimientos

Artículo 4. Son competentes para tramitar los procedimientos relativos a la regularización de asentamientos humanos irregulares:

- I.** La Secretaría de Gobierno;
- II.** La Secretaría;
- III.** Los municipios del Estado; y
- IV.** Las demás autoridades que establezcan las leyes en el ámbito de sus respectivas competencias.

En ejercicio de esta competencia, podrán celebrar los contratos y convenios que sean necesarios para lograr los fines de la regularización.

El Poder Ejecutivo del Estado a través de las dependencias y entidades que correspondan, promoverá la celebración de acuerdos de coordinación con los municipios, así como de convenios de concertación con el sector privado para el cumplimiento del objeto de la presente Ley.

Los municipios podrían asociarse y coordinarse entre sí mediante la celebración de convenios con el objeto de atender, gestionar, coordinar y ejecutar acciones de regularización,

prevención y atención de asentamientos humanos en los términos de la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

Autoridad substanciadora

Artículo 5. Los ayuntamientos determinarán la unidad administrativa municipal que fungirá como autoridad substanciadora de los procedimientos de regularización previstos en esta Ley. Dicha unidad será responsable de recibir solicitudes, integrar expedientes, requerir información, coordinar dictámenes técnicos, elaborar el dictamen de viabilidad y dar seguimiento a los actos derivados del acuerdo de procedencia.

Elaboración del Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares

Artículo 6. Los municipios deberán elaborar un Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares como instrumento técnico de identificación, análisis y planeación territorial, el cual tendrá por objeto contar con información actualizada que permita orientar y delimitar las acciones de regularización, prevención y ordenamiento del territorio.

El Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares deberá integrar y sistematizar la información necesaria para evaluar las condiciones jurídicas, físicas, ambientales, sociales y urbanísticas de los asentamientos humanos identificados, a fin de realizar el análisis técnico que permita definir su posible incorporación al ordenamiento territorial mediante las modalidades de regularización previstas en esta Ley, o bien determinar las medidas de prevención, contención o control que resulten procedentes para impedir su consolidación o proliferación.

Contenido del Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares

Artículo 7. El Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares deberá contener, al menos, la siguiente información:

- I.** Identificación y localización geográfica de cada asentamiento humano existente en el territorio municipal, incorporando su delimitación mediante coordenadas georreferenciadas en el sistema oficial de referencia geodésico vigente reconocido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- II.** Superficie total del asentamiento humano, así como la delimitación de su poligonal;
- III.** Número aproximado de personas asentadas y las viviendas construidas, especificando, cuando sea posible, el número de familias que lo integran;
- IV.** Uso de suelo asignado al inmueble en el que se localiza el asentamiento humano, de conformidad con los instrumentos de planeación urbana y territorial aplicables;
- V.** Condiciones especiales del suelo que limiten o impidan su regularización, señalando expresamente si el asentamiento humano se ubica total o parcialmente en las modalidades o restricciones al uso del suelo y a las construcciones;
- VI.** Disponibilidad, cobertura o carencia de infraestructura pública y equipamiento urbano, cuando dicha información sea identificable;
- VII.** La situación jurídica general del suelo en el que se ubica el asentamiento, cuando dicha información sea identificable, incluyendo la existencia de propiedad privada, social o pública, así como antecedentes registrales o catastrales;

- VIII.** Clasificación preliminar del asentamiento humano, atendiendo a sus condiciones técnicas, jurídicas, sociales y ambientales, a efecto de identificar si resulta susceptible de regularización, condicionada o no viable para regularización; y
- IX.** Cualquier otro elemento técnico, social o ambiental que el municipio estime necesario para la adecuada valoración del asentamiento humano.

Elementos que sustentarán el Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares

Artículo 8. El Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares deberá sustentarse con la documentación técnica, cartográfica, catastral, ambiental y administrativa que respalde la información contenida en el mismo, la cual deberá integrarse en un expediente municipal para cada asentamiento humano identificado.

Notificación del Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares

Artículo 9. Concluida la elaboración del Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares, la autoridad substanciadora deberán notificar el resultado a la Secretaría.

La notificación tendrá por efecto:

- I.** Facilitar la coordinación interinstitucional entre el Estado y los municipios;
- II.** Contribuir a la planeación territorial estatal;
- III.** Identificar asentamientos susceptibles de regularización, atención prioritaria o prevención; y
- IV.** Evitar la generación o proliferación de nuevos asentamientos humanos irregulares en contravención al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Previo a la notificación a la Secretaría, el Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares deberá someterse a la aprobación del Ayuntamiento. Mismo que deberá ser publicado en la Gaceta Municipal.

Inmuebles susceptibles de regularización

Artículo 10. Únicamente serán susceptibles de regularización, en términos de la presente Ley, los asentamientos humanos irregulares existentes con anterioridad a la publicación del Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares correspondiente, y que formen parte del Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización.

La ocupación, lotificación o asentamiento humano que se realice con posterioridad a dicha fecha no producirá derecho, expectativa legítima ni preferencia alguna para efectos de regularización.

Autoridad substanciadora del procedimiento de regularización de asentamientos humanos irregulares

Artículo 11. La substanciación del procedimiento para la regularización de asentamientos humanos irregulares corresponderá a la autoridad substanciadora que determine el Ayuntamiento competente.

El Ejecutivo del Estado, por conducto de la autoridad que corresponda, coadyuvará en la implementación de los procedimientos previstos en esta Ley, así como las acciones de coordinación interinstitucional, vinculación con las autoridades competentes y promoción de

los actos jurídicos y administrativos que resulten necesarios para el cumplimiento de su objeto.

La intervención de la Secretaría de Gobierno no sustituirá ni limitará las atribuciones que esta Ley confiere a la autoridad sustanciadora y al Ayuntamiento correspondiente.

Facultades de la autoridad sustanciadora

Artículo 12. La autoridad sustanciadora del procedimiento de regularización está facultada para:

- I.** Recibir las solicitudes de inicio del procedimiento e integrar el expediente técnico jurídico administrativo que corresponda, procediendo a revisar la documentación que contenga la solicitud; y a requerir, en su caso, la información pertinente y la realización de las acciones que puedan faltar;
- II.** Coordinarse con las instancias federales, estatales y municipales, para solicitar la información, dictámenes y documentación necesarias para la debida integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- III.** Dictar los acuerdos necesarios, en el ámbito de su competencia, que se deriven del trámite de regularización;
- IV.** Elaborar y presentar al Ayuntamiento, en su caso, el dictamen de viabilidad;
- V.** Llevar a cabo los trámites necesarios para la publicación e inscripción del acuerdo de procedencia, en términos de esta Ley;
- VI.** Vigilar el cumplimiento de los acuerdos de regularización e informar al Ayuntamiento;
- VII.** Llevar el Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización;
- VIII.** Solicitar a las dependencias tanto federales, estatales y municipales, informes de regularización de predios; y
- IX.** Las demás que esta Ley y otros ordenamientos legales aplicables en la materia les confieran.

Capítulo III

Bienes inmuebles susceptibles de regularización

Asentamientos humanos irregulares susceptibles de regularización

Artículo 13. Son susceptibles de regularización los asentamientos humanos irregulares que cumplan los siguientes requisitos:

- I.** Que el uso de suelo de la zona en que se ubique el asentamiento humano irregular sea compatible con el uso habitacional, en términos de las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano;
- II.** Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;

- III.** Que la conformación del asentamiento humano irregular tenga una antigüedad mínima de cinco años previos a la entrada en vigor de la presente Ley;
- IV.** Contar con al menos dos sistemas de infraestructura urbana en el asentamiento humano irregular. En caso de no ser así, la autoridad correspondiente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios, señalando la temporalidad en que se deba cumplir;
- V.** Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos administrativos, judiciales, gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo;
- VI.** Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y
- VII.** Tener una ocupación real de al menos el treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización por causas de interés social debidamente acreditadas en el expediente técnico.

Capítulo IV

Bases generales y procedimiento

Sección Primera

Bases generales

Acciones de coordinación

Artículo 14. Las autoridades estatales y municipales deberán coordinarse para la debida aplicación de esta Ley, estableciendo los mecanismos permanentes de colaboración, intercambio de información, asistencia técnica y apoyo operativo; celebrar los convenios de coordinación que resulten necesarios, y ejecutar los programas, acciones y procedimientos relativos a la regularización de la tenencia de la tierra, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Etapas del procedimiento de regularización

Artículo 15. El procedimiento de regularización de asentamientos humanos irregulares comprenderá las siguientes etapas:

- I.** Solicitud de inicio del procedimiento;
- II.** Acuerdo de inicio del procedimiento;
- III.** Integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- IV.** Emisión del dictamen de viabilidad;
- V.** Emisión del acuerdo de procedencia;
- VI.** Ejecución del acuerdo de Ayuntamiento que autorice la regularización; y

- VII.** Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

Principios que rigen el procedimiento de regularización

Artículo 16. En el procedimiento de regularización previsto en esta Ley, se observarán los siguientes principios:

- I.** Respeto al derecho de los poseedores para participar e informarse del procedimiento de regularización del que formen parte; y
- II.** Respeto a la garantía de propiedad y los derechos de posesión que se hagan valer por terceros.

Supletoriedad

Artículo 17. En materia de procedimiento, el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, será supletorio de la presente Ley.

Sección Segunda
Solicitud de inicio del procedimiento

Inicio del procedimiento

Artículo 18. El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule el solicitante.

Cualquier persona poseedora de la superficie donde se ubique el asentamiento humano materia de regularización podrá obtener, de las autoridades competentes, la información relativa al procedimiento de regularización y adherirse al cumplimiento de las obligaciones que en su momento se determinen para recibir los beneficios de la presente Ley; o bien, integrarse como miembro a la asociación que represente el solicitante, en términos de este artículo.

Para la debida integración del expediente técnico jurídico administrativo, en el caso de que el procedimiento hubiera sido iniciado por una persona física, esta podrá constituir o adherirse a una asociación, la cual será la responsable de participar en el procedimiento de regularización.

Requisitos de la solicitud para iniciar el procedimiento de regularización

Artículo 19. La solicitud de inicio del procedimiento de regularización deberá contener:

- I.** Nombre y firma autógrafa del solicitante que promueve la regularización del asentamiento humano irregular, debiendo acompañar, en el caso de la asociación, el documento que acredite su existencia y, en su caso, el documento que acredite la personalidad jurídica de sus representantes, cuando no conste en el mismo documento;
- II.** Domicilio para recibir notificaciones, el que deberá ubicarse en la cabecera del municipio que se trate; de las personas autorizadas para recibirlas y consultar el expediente; y, en su caso, la autorización de que dichas notificaciones se realicen en la dirección de correo electrónico que para tal efecto proporcione la parte solicitante;

- III.** Identificación geográfica del bien inmueble, mediante croquis que indique su ubicación o plano elaborado conforme a las normas técnicas e inscritas en la Dirección de Catastro del Estado, y en la dependencia municipal competente, y que preferentemente contenga las calles, manzanas y toda división interna existente en el mismo;
- IV.** Certificado de inscripción o de no inscripción del predio a regularizar o del predio origen donde se ubica la fracción a regularizar, expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado, en su caso;
- V.** La indicación del estado que guarda el asentamiento humano irregular, en relación con la antigüedad del mismo, la propiedad y los trámites realizados ante las autoridades, respecto de la regularización y de las peticiones de servicios públicos o sistemas de infraestructura urbana, debiendo acompañar los documentos con que se cuente; y
- VI.** Listado de los poseedores del asentamiento humano irregular, expedida por el solicitante, indicando la ubicación de sus predios, con relación al croquis o plano exhibido.

Plazo para subsanar omisiones

Artículo 20. Si la solicitud de inicio de procedimiento omite alguno de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente para substanciar el procedimiento de regularización prevendrá al solicitante a fin de que, en un plazo no mayor a sesenta días naturales, la complemente, exhiba o aclare, apercibiéndole que de ser omiso se tendrá por no presentada la solicitud.

Cuando el solicitante acredite haber realizado los trámites conducentes para subsanar la omisión, podrá duplicarse el término concedido para ello.

Sección Tercera
Acuerdo de inicio del procedimiento

Acuerdo de inicio del procedimiento

Artículo 21. Recibida la solicitud de inicio del procedimiento, en los términos previstos por el artículo 19, o cumplida la prevención a que se refiere el artículo anterior, se dictará acuerdo de inicio del procedimiento de regularización, el que se notificará al solicitante.

Sección Cuarta
Integración del expediente técnico jurídico administrativo

Integración del expediente técnico jurídico administrativo

Artículo 22. Emitido el acuerdo de inicio del procedimiento de regularización, la autoridad substanciadora procederá a la integración del expediente técnico jurídico administrativo, a cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

- I.** Gestionar con el solicitante, carta compromiso firmada por el propietario del predio objeto del procedimiento, donde este se obliga a coadyuvar en dicha regularización;
- II.** Solicitar a las autoridades correspondientes, los dictámenes y opiniones necesarias, para la dotación de sistemas de infraestructura urbana;

- III.** Solicitar, coordinar y supervisar la realización de los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características topográficas, medidas y colindancias del inmueble en su conjunto y de lotes en lo individual, para la conformación del expediente técnico jurídico administrativo requerido por las dependencias correspondientes;
- IV.** Solicitar a la Unidad de Protección Civil correspondiente, el dictamen de riesgo en donde se ubica el asentamiento humano irregular;
- V.** Hacer del conocimiento a la Fiscalía General del Estado, del inicio del procedimiento de regularización, para conocer si hay acciones o reclamos en trámite en sede ministerial;
- VI.** Pedir al solicitante exhiba, en su caso, el acta constitutiva de la asociación;
- VII.** Verificar que el asentamiento humano irregular esté registrado en el Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización;
- VIII.** Realizar el censo de verificación que determine la ocupación y los servicios en el asentamiento humano irregular; y
- IX.** Las demás acciones que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos en el artículo 13 de esta Ley.

Si el propietario del predio materia de regularización no quiere otorgar la carta compromiso mencionada en la fracción I del presente artículo, la autoridad substanciadora o entidad correspondiente podrá solicitar y promover ante el Poder Ejecutivo del Estado los actos necesarios para continuar y concluir la substanciación y resolución del procedimiento. En su caso, podrán privilegiarse mecanismos de conciliación o mediación.

Dictamen de viabilidad de la regularización

Artículo 23. De cumplirse los supuestos contenidos en el artículo 13, y debidamente integrado el expediente técnico jurídico administrativo, la autoridad substanciadora procederá a elaborar el dictamen de viabilidad de la regularización.

Acuerdo de cancelación del procedimiento de regularización

Artículo 24. En el caso de que el asentamiento humano irregular no cumpla con los requisitos necesarios para su regularización, la autoridad substanciadora emitirá acuerdo de cancelación del procedimiento de regularización, el que será notificado personalmente al solicitante.

Acuerdo de cancelación del procedimiento por afectación de la propiedad o posesión del terreno

Artículo 25. Si durante el trámite de integración del expediente técnico jurídico administrativo, la autoridad substanciadora tiene conocimiento o es notificada por autoridad competente, de la existencia de algún procedimiento que afecte la propiedad o posesión del terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular, previa audiencia del solicitante y terceros interesados podrá emitir acuerdo de cancelación del procedimiento.

Acciones previas a la emisión del dictamen

Artículo 26. La autoridad substanciadora, previo a la emisión del dictamen a que se refiere el artículo 23, deberá:

- I.** Obtener el poder notarial necesario para enajenar la propiedad de los lotes resultantes de la regularización del asentamiento humano irregular, que otorgará el propietario a favor de la autoridad substanciadora;
- II.** Establecer, con el solicitante, las bases para la dotación de sistemas de infraestructura urbana, a través de la participación económica de estos, por lo que se podrá para tales efectos, recibir la cooperación de las autoridades correspondientes, en su caso; y
- III.** En su caso gestionar recursos federales, estatales y municipales, a fin de regularizar los asentamientos humanos irregulares.

Si el propietario del predio materia de regularización no quiere otorgar el poder notarial mencionado en la fracción I del presente artículo, el Ayuntamiento podrá solicitar y promover ante el Poder Ejecutivo del Estado la expropiación del predio por causas de utilidad pública, para continuar y concluir la substanciación y resolución del procedimiento. En su caso, podrán privilegiarse mecanismos de conciliación o mediación.

Sección Quinta Dictamen de viabilidad

Dictamen de viabilidad

Artículo 27. El dictamen de viabilidad deberá ser emitido por la autoridad substanciadora, y estará debidamente fundado y motivado, y contendrá, al menos:

- I.** Las consideraciones técnicas, jurídicas y administrativas por las que se tienen por acreditados los requisitos que establece el artículo 13 de la Ley;
- II.** La formulación de propuestas para que la propiedad se encuentre en condiciones de ser transmitida a los poseedores, al municipio o al Estado;
- III.** Las tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular;
- IV.** La relación de nomenclatura de vialidades propuesta;
- V.** Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura; y
- VI.** Las bases del convenio a través del cual se establezca la participación del solicitante, para la dotación de la infraestructura urbana que requiera el asentamiento humano irregular.

Acción posterior a la emisión del dictamen de viabilidad

Artículo 28. Una vez emitido el dictamen de viabilidad, la autoridad substanciadora remitirá el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento, para que sea sometido a consideración del Ayuntamiento, órgano que resolverá mediante acuerdo de procedencia.

Desincorporación del predio

Artículo 29. Si el predio en que se encuentra el asentamiento humano irregular es propiedad del Estado o municipio, se procederá a su desincorporación, en términos de lo que establece la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado, para su posterior regularización.

Plazo para emitir el dictamen de viabilidad

Artículo 30. La emisión del dictamen de viabilidad emitido por la instancia substanciadora previsto en el artículo 23, no podrá exceder de treinta días que correrán a partir de que se tenga debidamente integrado el expediente técnico jurídico administrativo.

**Sección Sexta
Acuerdo de procedencia**

Contenido del acuerdo de procedencia

Artículo 31. El acuerdo que declare procedente la regularización deberá contener por lo menos:

- I.** La determinación de las autorizaciones, facilidades administrativas, estímulos y tratamientos fiscales preferenciales, así como la normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios;
- II.** La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento;
- III.** El establecimiento de las obligaciones que deberán cumplir los beneficiarios del asentamiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, previa adhesión al convenio respectivo, en relación con el equipamiento de servicios de infraestructura urbana que requiera el asentamiento; y
- IV.** La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular.

Acciones posteriores al acuerdo de procedencia

Artículo 32. El acuerdo que se emita deberá notificarse al solicitante.

Determinada la procedencia de la regularización, deberá publicarse un extracto del acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscribirse copia certificada en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato.

Dicho extracto deberá contener los puntos resolutivos del acuerdo de procedencia y la identificación geográfica del asentamiento.

Una vez autorizada la regularización e inscrito el acuerdo de procedencia en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, el plazo para ejecutar todos los actos previstos en el acuerdo de procedencia, tanto para la autoridad substanciadora como para el beneficiario, en ningún caso podrá exceder de dos años.

El plazo de dos años indicado en el párrafo anterior podrá ampliarse hasta por otros doce meses adicionales para concluir la ejecución del acuerdo de procedencia, cuando se demuestre que están en trámite o pendientes de resolución actos o cuestiones tendientes a tal ejecución.

Inconformidad con el dictamen de viabilidad

Artículo 33. En caso de que el Ayuntamiento correspondiente no esté conforme con el dictamen de viabilidad, lo devolverá a la autoridad substanciadora con las consideraciones que estime necesarias.

La unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio realizará las acciones necesarias para que, en estos casos, se evite su proliferación y vigile el cumplimiento del uso del suelo establecido en el programa municipal aplicable.

Sección Séptima
Ejecución del acuerdo

Acciones posteriores al acuerdo de procedencia

Artículo 34. Aprobado el acuerdo de procedencia municipal que autorice la regularización, se procederá a:

- I.** Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para su ejecución;
- II.** Suscribir los acuerdos de colaboración entre las autoridades y el solicitante;
- III.** Ejecutar, por parte de las autoridades y del solicitante, las obligaciones que se deriven del acuerdo y los convenios que para su ejecución se suscriban;
- IV.** Escriturar a favor del municipio las áreas de donación y vías urbanas;
- V.** Incorporar administrativamente al desarrollo urbano el asentamiento objeto del procedimiento, para su reconocimiento y existencia como regular; y
- VI.** Efectuar la escrituración individual a favor de los beneficiarios, estableciendo, en su caso, las condiciones y requisitos previstos para ello, en los instrumentos legales aplicables.

Convenios de participación de obra

Artículo 35. Tratándose de los convenios de participación de obra, el plazo para dar cumplimiento no podrá exceder de dos años a partir del acuerdo de procedencia, pudiendo diferirse o prorrogarse previa autorización del Ayuntamiento correspondiente.

Registro del asentamiento humano

Artículo 36. Con el acuerdo de procedencia aprobado por el Ayuntamiento, se procederá al registro del asentamiento humano en el Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización, con la finalidad de realizar el trámite respectivo ante las instancias competentes.

Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización e integración

Artículo 37. Cada municipio implementará el Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización, como un sistema que permita contar con un registro administrativo y de consulta pública, que concentre la información relativa a los asentamientos humanos en trámite de regularización existentes en su territorio.

El Padrón se integrará con base en:

- I.** Los censos levantados durante la integración del expediente de regularización;
- II.** Los censos definitivos aprobados por el Ayuntamiento al momento de autorizar la regularización del asentamiento humano; y
- III.** La información técnica, jurídica y administrativa derivada de los procedimientos de regularización y escrituración.

El Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización formaliza y refleja los derechos reconocidos en los censos definitivos, para efectos administrativos, de planeación y de escrituración, con efectos de oponibilidad y presunción de veracidad.

Implementación del Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización

Artículo 38. El sistema del Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización podrá implementarse a través de una plataforma electrónica, con el objeto de facilitar la consulta ciudadana, fortalecer la transparencia y dar seguimiento a los procedimientos de regularización.

El Padrón será público y cualquier persona podrá solicitar información que sea parte de este, de conformidad con las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

La integración, administración y resguardo del Padrón Municipal de Asentamientos Humanos en trámite de regularización estará a cargo de la autoridad administrativa que el municipio determine.

Sección Octava

Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización

Declaración de terminación del procedimiento de regularización

Artículo 39. Una vez ejecutado el acuerdo de procedencia, el Ayuntamiento declarará formalmente terminado el procedimiento de regularización del asentamiento respectivo.

Dicha declaración deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, para liberar las cargas que existan a cargo del solicitante y las autoridades.

Acciones cuando se detecten irregularidades, actos u omisiones

Artículo 40. Cuando el Ayuntamiento detecte hechos posiblemente constitutivos de infracciones administrativas, responsabilidades civiles, administrativas o penales, deberá dar vista a las autoridades competentes y, en su caso, ejercer las acciones legales que correspondan.

Sección Novena

Obligaciones del solicitante

Obligaciones del solicitante

Artículo 41. Son obligaciones del solicitante las siguientes:

- I.** Exhibir la documentación que la autoridad substanciadora requiera para la debida integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- II.** Acudir a las reuniones informativas que deriven del procedimiento de regularización;
- III.** Conducirse siempre con verdad ante la autoridad substanciadora;
- IV.** Cubrir los costos de los derechos fiscales que, en su caso, se generen con el procedimiento materia de este Título, y conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables;
- V.** Suscribir y cumplir los contratos y convenios que deriven del procedimiento de regularización; y
- VI.** Las demás que se desprendan de la presente Ley y las que determine la autoridad substanciadora.

TÍTULO TERCERO

REGULARIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS, RÚSTICOS Y FAMILIARES

Capítulo I

Objeto

Regularización de la propiedad

Artículo 42. El presente Título tiene por objeto establecer los supuestos y el procedimiento a que debe ajustarse la regularización de la titulación de la propiedad de predios urbanos y rústicos ubicados en los municipios del estado de Guanajuato, que se encuentren en posesión del solicitante.

Acreditación de la posesión del predio a regularizar

Artículo 43. El solicitante deberá acreditar que tiene la posesión del predio a regularizar en calidad de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, por al menos cinco años previos a la solicitud. La posesión que ostente el solicitante en ningún caso podrá ser derivada.

Capítulo II

Competencia y procedencia

Autoridades competentes

Artículo 44. Para efectos del presente Título, se entenderá por dependencia encargada a la Secretaría de Gobierno.

Además, participarán en el procedimiento que regula el presente Título, las siguientes autoridades:

- I.** Los ayuntamientos;
- II.** La Secretaría de Finanzas; y
- III.** Las demás que establezcan las leyes en el ámbito de sus respectivas competencias que intervengan en el proceso de regularización.

En todo lo no previsto por el presente Título, respecto del procedimiento de regularización que establece, se estará a los actos o acciones de coordinación entre la Secretaría y la Secretaría Gobierno.

Capítulo III Predios urbanos

Predios urbanos beneficiarios

Artículo 45. Tratándose de predios urbanos, solo podrán acceder a los beneficios de la presente ley quienes no tengan inscrito predio alguno a su favor en el Registro Público de la Propiedad.

Sección Primera Predios susceptibles de regularización

Predios urbanos susceptibles de regularización

Artículo 46. Serán susceptibles de regularización los predios urbanos que se encuentren en los siguientes supuestos:

- I.** Que su valor de avalúo catastral no exceda de doce mil veces la Unidad de Medida y Actualización;
- II.** Que se encuentren en posesión del solicitante por al menos cinco años, en calidad de dueño y de manera pública pacífica, continua y de buena fe;
- III.** Que cuenten con al menos dos sistemas de infraestructura urbana;
- IV.** Que tengan un uso de suelo urbano;
- V.** Que cuenten o no con certificado de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado;
- VI.** Que se encuentren libres de procesos judiciales y gravámenes que interrumpen la posesión o pongan en duda la propiedad del mismo; y
- VII.** Que cuenten con edificaciones destinadas a casa habitación.

Sección Segunda Predios urbanos no susceptibles de regularización

Predios no susceptibles de regularización

Artículo 47. No serán susceptibles de regularización:

- I.** Las áreas consideradas como de uso común, en el caso de predios ubicados en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio; las medidas y colindancias de las áreas de uso privativo se apegarán a las establecidas en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, su reglamento y memoria descriptiva, respetando el indiviso correspondiente señalado en dichos documentos;

- II.** Las edificaciones que se encuentren superpuestas a otras que no se encuentren en posesión del solicitante o no sean objeto de la regularización, salvo que sean unidades privativas de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio vertical o mixto;
- III.** Los predios que tengan un gravamen o crédito vigente; y
- IV.** Los predios que se encuentren ubicados en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano.

Capítulo IV Predios rústicos

Sección Primera Bases generales

Restricción para regularizar predios rústicos

Artículo 48. Aquellas personas que posean dos o más predios rústicos sin título de propiedad solo podrán tramitar la regularización de uno de ellos.

Predios rústicos no susceptibles de regularización

Artículo 49. Tratándose de predios rústicos, no podrán acceder a los beneficios de la presente Ley:

- I.** Los propietarios o poseedores de predios rústicos que tengan más de dos predios, inscritos a su nombre, salvo aquellos casos en que la Secretaría de Gobierno así lo autorice, por existir división o separación decretada por autoridad competente, de la que resulten tres o más predios;
- II.** Los propietarios o poseedores que, sin contar con sistemas de infraestructura urbana, sean producto de la subdivisión en fracciones de un predio rústico, donde notoriamente se aprecien vialidades o servidumbres de paso, formando en conjunto una lotificación irregular; y
- III.** Los propietarios o poseedores de predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular.

Sección Segunda Predios rústicos susceptibles de regularización

Predios susceptibles de regularización

Artículo 50. Serán susceptibles de regularización los predios rústicos que se encuentren en los siguientes supuestos:

- I.** Que su valor de avalúo catastral no exceda de doce mil trecientas veces la Unidad de Medida y Actualización;
- II.** Que se encuentren en posesión del solicitante por al menos cinco años, en calidad de dueño y de manera pública, pacífica, continua y de buena fe;
- III.** Que su extensión no exceda lo dispuesto por el artículo 27 fracción XV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y

- IV.** Que se encuentren libres de procesos judiciales y gravámenes que interrumpan la posesión o pongan en duda la propiedad del mismo.

Capítulo V

Bases generales y del procedimiento

Adquisición de un predio por vía de posesión

Artículo 51. Quien posea un predio urbano o rústico por el tiempo y con las condiciones para prescribirlo conforme al Código Civil para el Estado de Guanajuato y no tenga título de propiedad, podrá demostrar su posesión en los términos de la presente Ley, para adquirir por vía de posesión la propiedad aun cuando exista el registro a favor de persona distinta.

Cuando el predio se haya adquirido mediante un crédito para adquisición de inmueble, el solicitante deberá acreditar haber liquidado los adeudos existentes con la institución que corresponda, sin perjuicio de que dichas instituciones sean notificadas en los términos de la presente Ley.

Publicación del trámite de regularización

Artículo 52. Con base en el programa respectivo, a efecto de hacer del conocimiento de la ciudadanía el trámite iniciado y de que los interesados puedan hacer valer lo que a su derecho convenga, la dependencia encargada deberá mandar publicar, por una sola ocasión, en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, en los estrados de las presidencias municipales que correspondan, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, y de manera personal al solicitante, lo siguiente:

- I.** Los datos del solicitante;
- II.** Los datos del predio con su localización; y
- III.** El nombre de la persona a favor de quien esté registrado el predio, en su caso.

Requisitos para la regularización de la titulación de predios

Artículo 53. Para dar inicio a la regularización de la titulación de predios urbanos y rústicos, el solicitante presentará ante la dependencia encargada del programa, una solicitud por escrito en la que señale los datos y anexe los siguientes documentos:

- I.** Datos del escrito:
 - a)** Nombre y domicilio del solicitante;
 - b)** Ubicación, medidas, colindancias y superficie del predio;
 - c)** Datos registrales del predio, en su caso;
 - d)** Clave catastral del predio, en su caso;
 - e)** Tratándose de predio urbano, croquis de localización en el que se señale nombre de las calles entre las que se ubica el predio a prescribir;

- f)** Tratándose de predio rústico, datos de ubicación del predio a regularizar, conforme al plano autorizado por las oficinas de catastro del Estado, o los expedidos por los municipios;
- g)** Forma en que se adquirió el predio a prescribir; y
- h)** La firma autógrafa del solicitante, quien, en caso de no saber firmar, estampará su huella digital;

II. Documentación:

- a)** Certificado de inscripción o de no inscripción del predio a regularizar o del predio origen donde se ubica la fracción a regularizar, expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado, en su caso;
- b)** Tratándose de predios urbanos, certificado de no propiedad a nombre del solicitante, expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado;
- c)** Tratándose de predios rústicos, certificación de inscripción o no inscripción del predio a regularizar y certificado de no propiedad a nombre del solicitante;
- d)** Constancia de residencia expedida por el secretario del Ayuntamiento respectivo;
- e)** Documento que acredite la causa generadora de la posesión;
- f)** Informe catastral del predio a regularizar expedido por la Dirección de Catastro del Estado y de los municipios;
- g)** Tratándose de predios urbanos, croquis de localización en el que se señale el nombre de las calles entre las que se ubica el predio a prescribir;
- h)** Tratándose de predios rústicos, el plano de ubicación del predio a regularizar, autorizado por las oficinas de catastro del Estado, o los documentos expedidos por los municipios;
- i)** Un comprobante de pago de alguno de los servicios de agua o luz, de los últimos cinco años del predio a regularizar;
- j)** En su caso, el último comprobante de pago del impuesto predial del predio a regularizar;
- k)** Acta de nacimiento del solicitante;
- l)** Identificación oficial del solicitante; y
- m)** Clave Única de Registro de Población del solicitante.

Los documentos a que se refiere la fracción II de este artículo, deberán presentarse en original y un tanto en copia simple, para su revisión, cotejo y posterior devolución al solicitante; excepto los que marcan los incisos a) al i), los cuales deberán presentarse únicamente en original.

Integración del expediente

Artículo 54. Para la integración de los expedientes, los encargados de las oficinas de catastro del Estado y de los municipios deberán remitir a la dependencia encargada del programa, el plano catastral del inmueble a regularizar, así como el avalúo catastral del mismo.

Capítulo VI

Etapas judiciales del procedimiento

Notificaciones y solicitudes de información

Artículo 55. La autoridad jurisdiccional que conozca del procedimiento podrá ordenar la notificación a los vecinos más cercanos al inmueble que se pretende regularizar, o del predio origen donde se ubique la fracción a regularizar; así como la publicación de un edicto en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, a efecto de que tengan conocimiento de ello posibles interesados y hagan valer lo que a su derecho convenga. En caso de considerarlo necesario, se podrá citar o solicitar informe a la autoridad municipal, a la Fiscalía General del Estado y al encargado del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato que corresponda, para que manifiesten lo que estimen pertinente.

Promoción inicial

Artículo 56. En la promoción inicial, se expresarán las medidas y colindancias del predio que se pretenda regularizar, debiendo acompañar los documentos expedidos por las autoridades competentes, sin perjuicio de que el propio juez sea quien solicite los documentos que acrediten el tiempo de posesión, cuando el predio esté inscrito con el nombre de otra persona.

Análisis y resolución

Artículo 57. Satisfechas las formalidades y los requisitos previstos en el presente Título, el juez estudiará las solicitudes y dictará la resolución conducente, misma que deberá contener los datos de identificación del predio a regularizar y la referencia de las constancias procesales por las que se dio publicidad al procedimiento, para que los interesados lo conocieran.

Acciones posteriores a que cause ejecutoria la resolución

Artículo 58. Una vez que cause ejecutoria la resolución judicial que determine la regularización, se tendrá esta como título de propiedad y de inmediato se ordenará su inscripción en la oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato que corresponda.

No será necesaria la protocolización de la resolución judicial señalada en el párrafo anterior.

Una vez que la Secretaría de Gobierno reciba el título de propiedad a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, procederá a solicitar a la oficina de Catastro del Estado y de los municipios la actualización de las claves catastrales necesarias, para el debido ordenamiento de estas últimas, así como para el pago de las contribuciones respectivas, a cargo del solicitante.

Supuestos en que se tendrá por concluido el procedimiento

Artículo 59. Si durante el curso del procedimiento, hasta antes de que se dicte la resolución de fondo, se presentase alguna persona a alegar derechos sobre el predio objeto de la promoción, el procedimiento se tendrá por terminado conforme al artículo 66 de la presente

Ley, quedando a salvo los derechos de los interesados para que acudan en la vía correspondiente a reclamarlos. La persona que alegue algún derecho deberá exhibir, para tal efecto, los documentos idóneos que acrediten el que pretende invocar.

Plazo para substanciar el procedimiento

Artículo 60. El juez que conozca de las solicitudes hechas en los términos de la presente Ley podrá ordenar que se corrobore, por los medios a su alcance, el contenido de las afirmaciones del solicitante y vigilará que el trámite sea lo más expedito posible.

Plazo para rectificaciones

Artículo 61. La resolución judicial dictada por el órgano jurisdiccional deberá ser notificada a la dependencia encargada del programa, quien podrá solicitar la rectificación de la misma, de existir imprecisión en los datos aportados al procedimiento o se deba suplir algún error u omisión. El término para solicitar la rectificación será de seis días hábiles, contados a partir del siguiente día al en que surta efectos la notificación.

Plazo para la inscripción de la resolución

Artículo 62. Los encargados del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato procederán a la inscripción de las resoluciones que le envíe el juez para ese efecto, en un plazo no mayor de quince días hábiles.

En caso de que la superficie del predio a regularizar, o del predio origen donde se ubica la fracción a regularizar, sea incompatible con el asiento registral, la oficina de catastro municipal correspondiente emitirá una certificación de clave catastral que, junto con el plano catastral, permita acreditar la existencia física del inmueble a regularizar; con esto el Registro Público de la Propiedad del Estado procederá a realizar la inscripción correspondiente.

Exenciones

Artículo 63. El procedimiento materia del presente Título no causará impuesto o derecho alguno de carácter municipal por motivos de la traslación de dominio, siempre y cuando el Ayuntamiento del municipio respectivo así lo determine.

Capítulo VII

Suspensión o terminación del procedimiento

Acciones por realizar cuando se detecten irregularidades

Artículo 64. Las autoridades competentes que detecten alguna irregularidad durante el procedimiento de regularización darán aviso a la dependencia encargada, señalando la irregularidad y el número de expediente correspondiente, a efecto de que se analice y se determine lo conducente.

Suspensión del procedimiento de regularización

Artículo 65. La dependencia encargada del programa podrá suspender el procedimiento de regularización en tanto se realizan las investigaciones correspondientes.

Terminación del procedimiento de regularización

Artículo 66. La dependencia encargada del programa podrá proponer la terminación del procedimiento de regularización cuando advierta el incumplimiento de los requisitos previstos en esta Ley, la existencia de información o documentación falsa, o cualquier otra irregularidad que impida jurídicamente su continuación.

La Secretaría de Gobierno, previo análisis del expediente y garantizando el derecho de audiencia de la persona interesada cuando corresponda, emitirá la resolución que determine la terminación del procedimiento y la notificará personalmente al solicitante.

La resolución que ponga fin al procedimiento constituirá un acto administrativo definitivo y podrá ser impugnada mediante los medios de defensa previstos en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Supletoriedad

Artículo 67. En materia del procedimiento para la terminación del programa de regularización ante el tribunal, respecto de notificaciones, caducidad, términos y valoración de pruebas, se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guanajuato.

Habilitación de personas notificadoras

Artículo 68. La dependencia encargada del programa podrá habilitar como notificadores, al personal dependiente de la unidad que al efecto determine la Secretaría de Gobierno.

Autoridad encargada de la aplicación

Artículo 69. Las controversias que se susciten con motivo de los actos y resoluciones dictados con fundamento en esta Ley se substanciarán y resolverán por las autoridades competentes, en términos de la legislación aplicable.

Responsabilidad de las autoridades

Artículo 70. Es responsabilidad de las autoridades estatales y municipales coordinarse para la debida aplicación de esta Ley, debiendo adecuar, en lo que sea necesario, su reglamentación interna.

Capítulo VIII Predios familiares

Predios familiares

Artículo 71. Se consideran predios familiares, para efectos de la presente Ley, viviendas, áreas que se constituyan en un inmueble de forma horizontal o vertical; y sean susceptibles de aprovechamiento independiente, que tengan salida propia a un elemento de circulación común o la vía pública; predios cedidos por su propietario a parientes civiles o consanguíneos, hasta el tercer grado, vivos y capaces jurídicamente; conforme a lo establecido en el Código Civil para el Estado de Guanajuato, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en términos de lo previsto por el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En todo lo no previsto por el presente Capítulo, se estará a lo dispuesto en los programas referidos en el artículo 44 último párrafo de la presente Ley.

Predios familiares susceptibles de regularización

Artículo 72. Serán susceptibles de regularización los predios familiares que cumplan con los siguientes requisitos:

- I.** Que el uso de suelo en que se ubica el predio familiar sea apto para vivienda, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables, y no impacte la densidad de población de la zona;

- II.** Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;
- III.** Que la conformación del predio familiar tenga una antigüedad mínima de cinco años previos a la entrada en vigor de la presente Ley;
- IV.** Contar con al menos dos sistemas de infraestructura urbana en el predio familiar. En caso de no ser así, la autoridad competente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios;
- V.** Que exista un dictamen de factibilidad por parte de las autoridades competentes, para coadyuvar en la dotación de servicios básicos e infraestructura;
- VI.** Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos administrativos, judiciales, gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo;
- VII.** Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- VIII.** Los polígonos que al interior del predio se hayan lotificado con fines de vivienda; y tengan acceso directo a una vía pública, cumpliendo con las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, o que a juicio de la autoridad municipal correspondiente puedan ser susceptibles de regularizar, existiendo entre el propietario y los beneficiarios parentesco civil o consanguíneo, conforme a lo establecido en el artículo anterior del presente ordenamiento legal;
- IX.** Los polígonos que al interior del predio se hayan lotificado con fines de vivienda, que tengan salida propia a un elemento de circulación común, cumpliendo con las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, o que a juicio de la autoridad municipal correspondiente puedan ser susceptibles de regularizar; existiendo entre el propietario y los beneficiarios parentesco civil o consanguíneo, conforme a lo establecido en el artículo anterior del presente ordenamiento legal;
- X.** Que cada uno de los predios individuales a titular, reúna las características mínimas de espacios habitables y cuente con una superficie mínima de 60 metros cuadrados;
- XI.** Que previo a emitir el dictamen de viabilidad, quienes habiten el predio familiar se hayan constituido en una asociación civil o comité para que, una vez emitidas las escrituras, se establezcan las bases para el cuidado, mantenimiento y administración de las áreas comunes para una mejor convivencia; y
- XII.** Que sean poseídos por personas en condiciones de pobreza o marginación y que estas no sean propietarias de otro inmueble.

Predios familiares no susceptibles de regularización

Artículo 73. No serán susceptibles de regularización:

- I.** Los predios que tengan un gravamen;
- II.** Los predios que se encuentren sujetos a algún procedimiento judicial, contencioso o administrativo;
- III.** En aquellos casos en que la transmisión se realice con fines eminentemente comerciales; y

- IV.** En aquellos casos que no acrediten el parentesco civil o consanguíneo que se menciona en el artículo 71 de la presente Ley.

TÍTULO CUARTO ESCRITURACIÓN DE INMUEBLES SOCIALES

Capítulo I Objeto y predios susceptibles de escrituración

Escrituración de bienes inmuebles

Artículo 74. El procedimiento materia del presente Título, tiene por objeto la escrituración de bienes inmuebles destinados exclusivamente a vivienda y adquiridos a través de los programas promovidos por el estado de Guanajuato, por conducto de alguna de las dependencias u organismos del Poder Ejecutivo.

Una vez concluida la regularización materia del procedimiento que establece el presente Título, se hará la entrega del fraccionamiento o del asentamiento humano al municipio en el que aquel se ubique, para todos los efectos legales correspondientes.

En todo lo no previsto por el presente Título, respecto del procedimiento de regularización que establece, se estará a lo dispuesto en los programas que al efecto se emitan por el Poder Ejecutivo, sus dependencias u organismos y que sean publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Predios susceptibles de escrituración

Artículo 75. Serán susceptibles de escrituración, los predios enajenados por el estado de Guanajuato, por alguna de las dependencias u organismos del Poder Ejecutivo, a favor de personas físicas, bajo cualquier figura jurídica, y que cumplan con los requisitos del artículo 81 de esta Ley.

Predios no susceptibles de escrituración

Artículo 76. No serán susceptibles de escrituración:

- I.** Los predios que por su naturaleza son imprescriptibles;
- II.** Los predios que sean reclamados por solicitante que cuente con un predio registrado ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato;
- III.** Las áreas consideradas como de uso común;
- IV.** Los predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular;
- V.** Los predios que tengan un gravamen;
- VI.** Los predios cuyos poseedores no sean personas en condiciones de pobreza o marginación o que estas sean propietarias de otro inmueble; y
- VII.** Los predios que se encuentren sujetos a algún procedimiento judicial, contencioso o administrativo.

Aquellas personas que posean dos o más predios sin escritura sólo podrán tramitar la escrituración de uno de ellos.

Capítulo II

Autoridades competentes

Autoridades competentes

Artículo 77. Son competentes para substanciar y resolver el procedimiento que prevé el presente Título, el Poder Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias u organismos, a quienes conforme a los programas que se expidan, se les confieran estas atribuciones.

Facultades de la autoridad substanciadora

Artículo 78. La autoridad encargada del programa, para la substanciación del procedimiento de regularización, está facultada para:

- I.** Recibir la solicitud de inicio del procedimiento e integrar el expediente técnico jurídico administrativo que corresponda, procediendo a revisar la documentación que contenga la solicitud, y, en su caso, coordinarse con las instancias federales, estatales y municipales para solicitar la información, dictámenes y documentación necesarios para la debida integración del expediente, y realizar las acciones que puedan faltar;
- II.** Dictar los acuerdos necesarios, en el ámbito de su competencia, que se deriven del trámite de escrituración;
- III.** Representar ante cualquier autoridad judicial y administrativa, tanto federales, estatales y municipales a los titulares de los derechos reales de inmuebles sociales, en términos de la Ley;
- IV.** Celebrar los contratos y convenios que sean necesarios para lograr los fines de la escrituración de inmuebles sociales; y
- V.** Las demás que esta Ley u otros ordenamientos legales aplicables le confieran.

Para regularizar y escriturar los inmuebles sociales bajo el procedimiento que regula el presente Título, la autoridad encargada del programa queda facultada para solicitar a las autoridades estatales correspondientes todas las licencias, permisos, dictámenes, acuerdos, manifestaciones o autorizaciones en materia de desarrollo urbano, administrativa, de protección civil y demás que sean necesarias para tales fines, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables.

Capítulo III

Bases generales y procedimiento de escrituración

Sección Primera

Bases generales

Etapas del procedimiento de escrituración

Artículo 79. El procedimiento de escrituración de inmuebles comprenderá las siguientes etapas:

- I.** Solicitud de inicio de procedimiento;
- II.** Integración del expediente técnico jurídico administrativo;

- III.** Emisión del dictamen de viabilidad, por parte de la autoridad encargada de substanciar el procedimiento de escrituración;
- IV.** Expedición de la instrucción notarial para la escrituración; y
- V.** Escrituración e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato.

Supletoriedad

Artículo 80. En materia de procedimiento, y respecto de notificaciones, caducidad, términos y valoración de pruebas; se aplicará supletoriamente la legislación procesal civil que corresponda.

**Sección Segunda
Requisitos**

Exhibición de documentos

Artículo 81. Los beneficiarios deberán exhibir los siguientes documentos:

- I.** Contrato de compraventa o enajenación, celebrado entre el beneficiario y el estado de Guanajuato o alguna de las dependencias u organismos del Poder Ejecutivo;
- II.** Acta de entrega-recepción emitida por alguna de las autoridades mencionadas en la fracción anterior;
- III.** Recibo o carta de liquidación total, emitido por alguna de las autoridades mencionadas en la fracción I del presente artículo;
- IV.** Identificación oficial actualizada del beneficiario;
- V.** Clave Única de Registro de Población;
- VI.** Comprobante de domicilio;
- VII.** Comprobante de pago del impuesto predial del ejercicio fiscal vigente al momento de la solicitud;
- VIII.** Acta de nacimiento;
- IX.** Para las personas casadas bajo el régimen de sociedad conyugal, acta de matrimonio;
- X.** Certificado de libertad de gravamen; y
- XI.** En aquellos predios, que se hayan realizado cesiones entre particulares, deberá acreditarse fehacientemente haber adquirido, del beneficiario original, los derechos que ampara el contrato, mediante documento idóneo.

**Sección Tercera
Inicio del trámite**

Inicio del trámite de escrituración

Artículo 82. El trámite de escrituración de inmuebles sociales iniciará con la solicitud que deberá contener:

- I.** Nombres y firmas autógrafas de los beneficiarios o el documento que acredite la personalidad jurídica de sus representantes, cuando no conste en el mismo documento. En caso de no saber firmar, estampará su huella digital;
- II.** Domicilio para recibir notificaciones; y en su caso, los autorizados para recibirlas y consultar el expediente;
- III.** Identificación geográfica del predio, mediante croquis que indique su ubicación y que contenga el nombre del municipio, fraccionamiento, número de lote y manzana;
- IV.** Certificados de propiedad y de libertad de gravámenes, respecto del predio objeto del procedimiento de escrituración;
- V.** Clave Única de Registro de Población del solicitante;
- VI.** Identificación oficial;
- VII.** En su caso, datos registrales del predio;
- VIII.** Clave catastral del predio;
- IX.** Croquis de localización en el que se señale nombre de las calles entre las que se ubica el predio a escriturar;
- X.** Forma en que se adquirió el predio a escriturar;
- XI.** De ser posible, comprobantes de pago del impuesto predial del inmueble; y
- XII.** Formato que elaborará la autoridad encargada del programa, debidamente firmado por el solicitante, mediante el cual se realizará la promoción ante dicha autoridad.

Sección Cuarta Procedimiento

Inicio del procedimiento

Artículo 83. Satisfechas las formalidades del artículo anterior, la autoridad encargada del programa emitirá el acuerdo de inicio, mismo que deberá contener los datos de identificación del predio a regularizar y la referencia de las constancias exhibidas.

Sección Quinta Expediente técnico jurídico administrativo

Integración del expediente

Artículo 84. Emitido el acuerdo de inicio de procedimiento de escrituración, la autoridad encargada del programa procederá a la integración del expediente técnico jurídico administrativo, a cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

- I.** Solicitará, coordinará y supervisará la realización de los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características topográficas, medidas y colindancias del inmueble en su conjunto, así como del lote en lo individual; y
- II.** Las demás acciones que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos.

Capítulo IV Escriituración

Acciones posteriores a la integración del expediente

Artículo 85. Integrado el expediente técnico jurídico administrativo, la autoridad encargada del programa:

- I.** Elaborará y autorizará el dictamen de viabilidad;
- II.** Emitirá carta de instrucción notarial, en la que fungirá como otorgante de la escritura;
- III.** Notificará al municipio en el que se ubique el inmueble social a escriturar, para que emita la constancia de traslado de dominio;
- IV.** Notificará a la dependencia municipal que corresponda, para la activación o actualización de la clave catastral;
- V.** Emitirá visto bueno de proyecto de escritura; y
- VI.** Solicitará la inscripción de la escritura ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato.

Entrega de escritura

Artículo 86. Emitidos los documentos referidos en el artículo 85 de la presente Ley, y formalizada la inscripción de la escritura respectiva ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, la autoridad encargada del programa procederá a entregar al beneficiario la escritura.

TÍTULO QUINTO DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Capítulo I Prerrogativas de la Ley

Poderes notariales

Artículo 87. Las instancias substanciadoras de los procedimientos materia de la presente Ley tendrán la facultad para que se emitan a su favor, los poderes notariales necesarios para efectos de la regularización y para el cumplimiento del objeto del mismo ordenamiento legal.

Cuando respecto de un asentamiento humano sujeto a regularización no sea posible obtener la comparecencia, consentimiento o intervención del titular registral para obtener los poderes establecidos en la presente Ley por haber fallecido, sin que se haya promovido procedimiento sucesorio, desconocerse su identidad o existir imposibilidad material o jurídica para formalizar la transmisión del inmueble, la autoridad substanciadora podrá promover ante la autoridad jurisdiccional competente el procedimiento para obtener la representación que permita llevar a cabo el procedimiento de regularización previsto en esta Ley.

Pago de derechos

Artículo 88. Para el pago de los derechos por los servicios prestados por la Dirección de Catastro Estatal y la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de

Guanajuato, con motivo de los procedimientos materia de esta Ley, se estará a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables.

Capítulo II

Fondo para la Regularización de Asentamientos Humanos

Creación y operación del Fondo para la Regularización de Asentamientos Humanos

Artículo 89. Se crea el Fondo para la Regularización de Asentamientos Humanos del Estado de Guanajuato, como un instrumento financiero de carácter público y con orientación social, a fin de garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, la integración urbana ordenada y el acceso progresivo a servicios básicos.

La operación del Fondo se sujetará a criterios de equidad social, transparencia, legalidad, planeación y rendición de cuentas, y su administración corresponderá a la Secretaría, para lo cual establecerá reglas de operación que deberán establecer mecanismos claros de priorización social y seguimiento de los apoyos otorgados, garantizando que los beneficios del Fondo se destinen preferentemente a la población en condiciones de mayor vulnerabilidad.

Capítulo III

Obligaciones de las autoridades

Acciones para inhibir conductas contrarias al marco jurídico vigente

Artículo 90. Los municipios, en ejercicio de sus atribuciones, deberán realizar las acciones para inhibir la comercialización de lotes que contravengan lo dispuesto en las leyes de la materia y detectar aquellos casos en que se encuadre la conducta delictiva tipificada en el Código Penal del Estado de Guanajuato.

De igual forma, en el ámbito de sus atribuciones, promoverán la integración urbana de los inmuebles objeto de los procedimientos de regularización, con el fin de que cumplan una función social acorde con los fines que motivan la presente Ley.

Para tal efecto, podrán implementar mecanismos de seguimiento, planeación y gestión territorial para equipamiento urbano o infraestructura pública que favorezcan el aprovechamiento de dichos inmuebles y contribuyan a evitar prácticas contrarias al interés público.

Facilidades administrativas, estímulos y tratamientos fiscales preferenciales

Artículo 91. El Ejecutivo del Estado, por conducto de las autoridades que corresponda, podrá establecer facilidades administrativas, estímulos y tratamientos fiscales preferenciales que favorezcan la sustanciación de los procedimientos de regularización previstos en esta Ley.

Los ayuntamientos, de conformidad con la legislación aplicable y en ejercicio de su autonomía hacendaria, podrán establecer los estímulos, beneficios fiscales y facilidades administrativas que estimen procedentes para facilitar la aplicación de esta Ley.

Las facilidades administrativas, estímulos y tratamientos fiscales preferenciales del presente artículo se limitan a los actos directamente vinculados con los procedimientos previstos por esta Ley.

Para tal efecto, deberán adoptar las medidas administrativas y normativas necesarias que garanticen su cumplimiento.

TRANSITORIOS

Inicio de vigencia

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Vigencia de la Ley

Artículo Segundo. La vigencia de la presente Ley será de seis años, contados a partir de su entrada en vigor.

Conclusión de los procedimientos iniciados durante la vigencia de esta Ley

Artículo Tercero. Los procedimientos iniciados durante la vigencia de esta Ley deberán ser concluidos por la autoridad encargada de la substanciación del procedimiento, con base en las disposiciones de dicho ordenamiento.

Continuación de los procedimientos y programas de predios sociales

Artículo Cuarto. El Poder Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias y organismos que se mencionan en el artículo 77 de la presente Ley, quedan facultados para continuar los procedimientos y programas de predios sociales que haya promovido el ente gubernamental competente, así como para continuar los procedimientos y programas de regularización de asentamientos humanos irregulares, que se iniciaron en la Secretaría del Nuevo Comienzo y en la Secretaría de Gobierno; en ambos supuestos, únicamente respecto a los procedimientos y programas iniciados con anterioridad a la publicación de esta Ley, lo anterior para tramitarlos hasta su resolución, de conformidad con las disposiciones, beneficios y prerrogativas del presente ordenamiento.

Continuación de los procedimientos y programas de asentamientos humanos irregulares

Artículo Quinto. El Poder Ejecutivo del Estado queda facultado, por conducto de la dependencia correspondiente, para continuar los procedimientos y programas de asentamientos humanos irregulares que tramitaba la Comisión Intersecretarial para la Regularización de Asentamientos Humanos, por sus siglas CIPRAH, con anterioridad a la publicación de esta Ley, lo anterior para tramitarlos hasta su resolución, de conformidad con las disposiciones, beneficios y prerrogativas del presente ordenamiento.

Procedimientos pendientes de inscripción o resolución

Artículo Sexto. Todos aquellos predios que hayan iniciado el trámite de titulación de predios urbanos, semiurbanos y rústicos en programas de Gobierno del Estado, que se encontraran pendientes de inscripción o resolución, gozarán de los mismos beneficios y prerrogativas otorgadas en el presente ordenamiento legal.

Solicitudes de predios urbanos y rústicos

Artículo Séptimo. Las solicitudes de predios urbanos y rústicos que se encontraran pendientes de tramitación y resolución al concluir la vigencia de la presente Ley serán tramitadas hasta su conclusión en los términos de la misma.

Independencia

Artículo Octavo. La aplicación de esta Ley es independiente de lo previsto en el Código Penal del Estado de Guanajuato y en el Código Nacional de Procedimientos Penales

respecto de los delitos que se hayan cometido o se cometan contra la seguridad y el orden en el desarrollo urbano.

Adecuaciones normativas

Artículo Noveno. Las autoridades estatales y municipales deberán realizar las adecuaciones normativas que resulten necesarias para la debida observancia de la presente Ley, en un plazo que no excederá de ciento ochenta días naturales contados a partir de su entrada en vigor.

Dentro de este mismo plazo, los ayuntamientos deberán elaborar el Diagnóstico de Asentamientos Humanos Irregulares.

Valoraciones de procedencia

Artículo Décimo. En tanto los cuarenta y seis municipios del Estado cuenten con su respectivo Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial actualizado y debidamente publicado, para efectos de la aplicación de la presente Ley, la procedencia de la regularización de asentamientos humanos irregulares podrá sustentarse en un dictamen de congruencia que emita la Secretaría del Agua y Medio Ambiente, de conformidad con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial vigente.

Derogación

Artículo Décimo Primero. Se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ley.

Abrogación

Artículo Décimo Segundo. Se abroga la Ley para la Regularización de Predios Rústicos en el Estado de Guanajuato.

Artículo Décimo Tercero. Para la implementación de las disposiciones previstas en el presente Decreto, se deberán incorporar, de manera progresiva y de conformidad con la disponibilidad presupuestaria, las provisiones de recursos necesarias para el funcionamiento del Fondo para la Regularización de Asentamientos Humanos del Estado de Guanajuato.

LO TENDRÁ ENTENDIDO LA CIUDADANA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO Y DISPONDRÁ QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.- GUANAJUATO, GTO., 25 DE JUNIO DE 2026.- MARTHA EDITH MORENO VALENCIA.- DIPUTADA PRESIDENTA.- VÍCTOR MANUEL ZANELLA HUERTA.- DIPUTADO VICEPRESIDENTE.- MARÍA DEL PILAR GÓMEZ ENRÍQUEZ.- DIPUTADA Primera secretaria.- ROCÍO CERVANTES BARBA.- DIPUTADA Segunda secretaria

Por lo tanto, mando se imprima, públique, circule y se le de el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Guanajuato, Gto., a 29 de junio de 2026.

**LA GOBERNADORA DEL ESTADO
LIBIA DENNISE GARCÍA MUÑOZ LEDO**

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO
JORGE DANIEL JIMENEZ LONA**