

MESA DIRECTIVA

Dip. Baltazar Gaona García

Presidencia

Dip. Nalleli Julieta Peraza Huerta

Vicepresidencia

Dip. Jaqueline Avilés Osorio

Primera Secretaría

Dip. David Martínez Gowman

Segunda Secretaría

Dip. Teresita de Jesús Herrera Maldonado

Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Ma. Fabiola Alanís Sámano

Presidencia

Dip. Sandra María Arreola Ruiz

Integrante

Dip. J. Reyes Galindo Pedraza

Integrante

Dip. José Antonio Salas Valencia

Integrante

Dip. Marco Polo Aguirre Chávez

Integrante

Dip. Adriana Campos Huirache

Integrante

Dip. Grecia Jennifer Aguilar Mercado

Integrante

Dip. Brissa Irerí Arroyo Martínez

Integrante

Dip. Baltazar Gaona García

Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Mtro. Fernando Chagolla Cortés

Secretario de Servicios Parlamentarios

Lic. Homero Merino García

Director General de Servicios de Apoyo Parlamentario

Coordinador de Biblioteca, Archivo

y Asuntos Editoriales

Lic. María Guadalupe González Pérez

Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo: Juan Manuel Ferreyra Cerriteño. Formación, Reporte y Captura de Sesiones: Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moisés Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas, Víctor Iván Reyes Mota, Itzel Arias Martínez, Alejandro Solorzano Álvarez, Alejandra Lizeth Munguía Martínez.*

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA

Segundo Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

INICIATIVA CON PROYECTO DE
DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE
LA LEY DE REGULARIZACIÓN Y
TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS
DEL ESTADO DE MICHOACÁN
DE OCAMPO, PRESENTADA POR
EL DIPUTADO DAVID MARTÍNEZ
GOWMAN, INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PARTIDO
VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO.

Dip. Baltazar Gaona García,
Presidente de la Mesa Directiva
del Honorable Congreso el Estado
de Michoacán de Ocampo.
Presente:

El que suscribe, David Martínez Gowman, Diputado de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 36 fracción II y 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; así como los artículos 8° fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, me permito presentar ante esta Soberanía la *Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se expide la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Michoacán de Ocampo*, al tenor de la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En las últimas décadas el crecimiento urbano del Estado de Michoacán de Ocampo ha incrementado considerablemente y en la mayoría de las veces, de manera desordenada y muchas veces sin cumplirse los requisitos legales mínimos de un desarrollo urbano, lo que ha llevado al establecimiento sobre terrenos privados, su fraccionamiento, lotificación y subdivisiones, de asentamientos humanos irregulares. Este hecho social ha generado inseguridad jurídica para muchas familias que muchas veces engañadas adquirieron un lote con la ilusión de construir su casa y generar su patrimonio, pero luego se dan cuenta que no logran se les titule legalmente por variadas circunstancias, y aunque residen pacíficamente y de manera continua, no tienen un título legal que les dé certeza sobre su propiedad.

La falta de regularización no solo es un riesgo para la seguridad jurídica de los poseedores, sino también un riesgo para la planificación territorial, la provisión de servicios públicos, la integración de infraestructura urbana y la formación de reservas estratégicas de suelo para la construcción ordenada de centros de población, restringe la capacidad de las familias para obtener financiamiento, transferir la propiedad de manera segura y realizar plenamente sus derechos a una vivienda adecuada.

El acceso a una vivienda digna, agua potable, saneamiento, un ambiente limpio y seguro, son derechos humanos fundamentales reconocidos

por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concurrencia con los principios y los tratados internacionales adoptados por México. Por lo tanto, es necesaria una ley coherente y accesible para la regularización de asentamientos humanos consolidados bajo un marco acorde a los objetivos de legalidad, planificación territorial, interés público y responsabilidad social.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.

Asimismo, establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.

El Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, regula, ordena y controla la administración urbana en el Estado, conforme a los principios establecidos en los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Sin embargo, la necesidad de establecer un marco normativo que señale el procedimiento administrativo es fundamental.

Por lo anterior, la Ley que hoy presentamos ante esta Soberanía, tiene como finalidad establecer las bases para la regularización de inmuebles y lotes urbanos de propiedad privada, que cuentan o tienen asentamientos humanos sobre la base de razones históricas, sociales o económicas, incluso engaños fuera de los procedimientos formales de urbanización.

Asimismo, establecemos un proceso administrativo detallado que permite, reconocer y registrar a quienes han ocupado pacífica, pública, de manera continua y de buena fe los inmuebles o lotes como poseedores, incorporar asentamientos irregulares en la infraestructura municipal y servicios públicos. Asimismo, determinar y formalizar áreas designadas para uso público, vías y equipamiento urbano como bienes de dominio público, identificar y regular lotes o parcelas sin título, estableciéndolos como propiedad social o de vivienda en reservas de suelo.

En el mismo sentido, establece mecanismos de coordinación con miembros de los Municipios, el Ejecutivo Estatal y el Instituto de Vivienda en Michoacán para asegurar que las acciones se realicen de manera justa y transparente, la participación responsable de los propietarios originales, los poseedores y las organizaciones vecinales es un objetivo de esta legislación al identificar la integración comunitaria como una idea fundamental en la mejora urbana.

La regularización también debe verse como una actividad de política pública para consolidar el tejido social y el derecho a la ciudad, definiendo precisamente las instancias en las que no se llevará a cabo la regularización, especialmente en el ámbito de las zonas de riesgo, áreas no urbanizables, bienes de dominio público, áreas de protección ambiental y patrimonial, asegurando mantener a las personas seguras y preservar los valores e intereses colectivos.

El procedimiento propuesto permite otorgar certeza jurídica de la propiedad, los pasos administrativos y la participación del Registro Público de la Propiedad y el Catastro, señala mecanismos de publicidad y oposición que aseguran los intereses y derechos de terceros. Además, se discute la posible emisión de exenciones fiscales y la posibilidad de implementar programas para lograr el cumplimiento progresivo de obligaciones, con el propósito de regularizar el proceso sin imponer una carga excesiva.

Asimismo, una consideración importante de la presente Ley es la emisión de títulos de propiedad, en este proyecto tenemos la responsabilidad de promover una armonización del desarrollo urbano inclusivo, ordenado y sostenible, fortaleciendo la coordinación institucional y proporcionando instrumentos claros para transformar asentamientos irregulares en comunidades plenamente integradas para el desarrollo municipal.

La Ley sobre la Regulación y Titulación de Lotes Urbanos del Estado de Michoacán de Ocampo es una ley de alto impacto, dirigida a asegurar la seguridad de la propiedad, hacer cumplir la justicia social, mejorar la planificación urbana y fortalecer la seguridad social y el derecho a una vivienda digna de las familias de Michoacán para un espacio urbano ordenado y seguro. Este articulado considera ciertas razones que aseguran que la intervención actual hará una contribución clara y positiva hacia el desarrollo de Michoacán.

Por lo anteriormente expuesto, me permito presentar ante esta Soberanía la siguiente Iniciativa con Proyecto de

DECRETO

Único. Se expide la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Michoacán de Ocampo.

LEY DE REGULACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Capítulo Primero *De las Disposiciones Generales*

Artículo 1º. La presente Ley es de orden público e interés social, para el estado de Michoacán de Ocampo y tiene por objeto lo siguiente:

- I. Promover, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte en materia de propiedad urbana;
- II. Señalar las condiciones jurídicas para que en los centros de población, sus habitantes tengan acceso a los servicios básicos establecidos en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, relativos al medio ambiente sano, agua potable, saneamiento, vivienda digna, esparcimiento, cultura y seguridad pública;
- III. Fijar las bases generales para la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos de propiedad privada, y su integración a la infraestructura y servicios públicos;
- IV. impulsar la participación responsable de los titulares y posesionarios de predios, fraccionamientos y lotes de propiedad privada, en el proceso de regularización como acción de mejoramiento urbano, reconociendo la organización social vecinal;
- V. implementar el procedimiento para identificar la infraestructura y equipamiento del asentamiento humano, de indicar las obras faltantes y de promover su ejecución pública, privada o a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social de las obras necesarias;
- VI. Establecer el procedimiento para la titulación de predios, fraccionamientos y lotes en el régimen de propiedad privada;
- VII. Establecer en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, la identificación de los predios o

lotes sin titular, en los términos de la presente Ley;

VIII. Establecer el procedimiento para otorgar el dominio de los predios o lotes sin titular al Instituto o en su caso, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento; y

IX. Establecer el procedimiento administrativo para la expedición de los documentos que acrediten el régimen del dominio público de las vialidades y predios de equipamiento y lotes sin titular, en favor de los gobiernos o entidades que las administran y son responsables de su conservación.

Artículo 2°. Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. *Asociación vecinal o de vecinos:* Es la agrupación de vecinos constituida conforme a la legislación aplicable y debidamente acreditada por el municipio;
- II. *Bienes de propiedad privada:* son los bienes cuyo dominio pleno ha sido transmitido del Estado a las personas físicas o jurídicas; así como los de origen ejidal o comunal que asuman el dominio pleno de conformidad con la legislación agraria y las disposiciones de derecho común;
- III. *Bienes de dominio privado:* son aquellos bienes pertenecientes a las entidades públicas, que no están destinados al uso común, de conformidad con la legislación aplicable a los bienes pertenecientes al Estado;
- IV. *Bienes de dominio público:* bienes pertenecientes a las entidades públicas, de uso común, destinados a las reservas territoriales, o bien al servicio del público y las servidumbres de ambos;
- V. *Catastro:* El Catastro Municipal o Autoridad Catastral;
- VI. *Dirección de Regularización:* Dependencia pública municipal de cada uno de los municipios del Estado encargada de regular lo establecido en la presente Ley;
- VII. *Acuerdo de regularización:* Es el acuerdo mediante el cual se establecen los términos y condiciones para la participación de los titulares de predios o fraccionamientos en el procedimiento de regularización y, en su caso, la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para su integración al desarrollo del centro de población;
- VIII. *Dependencia Municipal:* La dependencia competente en materia de regularización, ordenación territorial o desarrollo urbano, designada previamente, para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización

y edificación, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia;

IX. *Predio o lote irregular:* Aquellos que no cuentan con deslinde ni urbanización formal conforme con la normatividad vigente;

X. *Predios o fraccionamientos irregulares:* Son aquellos en los que concurre un asentamiento humano, como un hecho social de apropiación de los inmuebles, sin la acreditación del título original de propiedad o teniéndolo, carece de las autorizaciones administrativas de constitución, de conformidad con la normatividad que regule la urbanización, utilización o subdivisión de predios;

XI. *Predio o lote sin titular:* El predio o lote de un fraccionamiento cuya regularización se autorice y no se acredite su posesión, o no se solicite y realice su titulación, en los términos de la presente Ley;

XII. *Secretaría:* Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad,

XIII. *Registro Público:* El Registro Público de la Propiedad;

XIV. *Reglamento:* Es el ordenamiento municipal que expida el Ayuntamiento para regular las normas de aplicación de la presente ley;

XV. *Titular del lote:* La persona física que acredite la posesión a título de dueño de una fracción de terreno o lote en predio o fraccionamiento objeto de regularización en los términos de la presente Ley;

XVI. *Titular del predio original:* La persona física o jurídica que acredite ser titular de un derecho real de dominio del predio donde se radicó el asentamiento o se constituyó el fraccionamiento irregular; y

XVII. *Instituto:* Instituto de la Vivienda en Michoacán;

Artículo 3°. La presente Ley establece las bases generales conforme a las cuales, en relación con predios o fraccionamientos de propiedad privada, los Ayuntamientos podrán:

- I. Emitir el dictamen de la procedencia y autorizar su regularización;
- II. Otorgar la titularidad de la propiedad individual a los posesionarios que acrediten los requisitos legales correspondientes;
- III. Expedir los documentos que acrediten la titularidad como propietarios de los predios o lotes;
- IV. Identificar y delimitar, con apego a la norma aplicable, las áreas de cesión para destinos, a fin de proveer los fines públicos necesarios para el desarrollo de la comunidad;
- V. Identificar, delimitar y declarar los predios que deban tener la calidad de bienes de dominio público;
- VI. Expedir los documentos que acrediten la titularidad del Municipio o los organismos

operadores de servicios públicos, respecto de los predios o fincas a su cargo;

VII. Evaluar los espacios públicos, las obras de infraestructura y equipamiento urbano existentes, a fin de complementarlos en forma progresiva;

VIII. Detectar en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, los predios o lotes sin titular y otorgar el dominio al Instituto o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;

IX. Promover o reconocer la integración de la organización vecinal de los titulares y poseionarios de lotes o fincas; y,

X. Establecer cuando así corresponda mediante convenio, los compromisos que asumirán los titulares de predios, fraccionamientos y lotes, comprendidos en el área objeto de regularización; o de existir, respecto de la integración de áreas de cesión para destinos faltantes; la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento, así como las modalidades y términos para su cumplimiento, conforme a las disposiciones aplicables a urbanizaciones progresivas.

Capítulo Segundo De las Autoridades Responsables

Artículo 4°. Las autoridades responsables en la aplicación y evaluación de las acciones derivadas de la presente Ley:

- I. Los Ayuntamientos;
- II. Los Presidentes Municipales;
- III. El Secretario o Secretaria de cada Ayuntamiento;
- IV. Las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; y,
- V. La Secretaría.

Artículo 5°. Los Ayuntamientos, para realizar las acciones que se establecen en la presente Ley, deberán:

- I. Integrar la Dirección de Regularización;
- II. Clasificar y delimitar en sus planes y programas de desarrollo urbano, las áreas de beneficio o afectación, con el propósito de determinar la utilidad pública de las acciones de regularización;
- III. Dictar la resolución mediante la cual se declare y autorice la regularización formal de los predios o fraccionamientos, a efecto de reconocer su estado en vías de regularización atendiendo el interés público y social, como también, su inscripción en el Registro Público la que será sin costo;
- IV. Aprobar el convenio de regularización;

V. Emitir el acuerdo para identificar, delimitar y declarar los bienes del dominio público, para su inscripción en el Registro Público;

VI. Proponer al Congreso del Estado los incentivos y deducciones fiscales, que considere pertinentes; y,

VII. Expedir el Reglamento para la aplicación de la presente Ley dentro de su ámbito territorial.

VIII. Emitir la resolución administrativa con motivo de los procedimientos de regularización promovidos por la Dirección de Regularización: respecto de los bienes que por carecer de registro sean objeto de primera inscripción en el Catastro y Registro Público.

Artículo 6°. Los presidentes Municipales conforme a sus atribuciones en observancia y aplicación de la presente Ley deberán:

- I. Instalar la Dirección de Regularización;
- II. Convocar y presidir las reuniones de la Dirección de Regularización;
- III. Suscribir las resoluciones administrativas que substancian el procedimiento de regularización; y,
- IV. Expedir los documentos de titulación de las áreas o predios públicos y lotes que se generen en las acciones de regularización.

Artículo 7°. El Secretario del Ayuntamiento, en la aplicación de la presente Ley, deberá:

- I. Auxiliar al presidente para suscribir los documentos de titulación de los predios, lotes o áreas públicas que se generen en las acciones de regularización, en ejercicio de sus facultades para certificar los actos de la Administración Municipal; y,
- II. En los Municipios donde no existan servicios notariales, ejercer las funciones de certificación pública que se indican en los procedimientos administrativos de regularización que establece la presente Ley.

Artículo 8°. La Secretaría para efecto de promover, aplicar y evaluar las acciones de regularización de predios o fraccionamientos, deberá:

- I. Conformar las comisiones municipales;
- II. Expedir el Dictamen de Procedencia de la Acción de Regularización;
- III. Revisar el convenio de regularización y en su caso, concurrir a su firma;
- IV. Elaborar y presentar ante el Congreso del Estado el informe semestral de las acciones de regularización;
- V. Promover y colaborar en la capacitación de servidores públicos de los Ayuntamientos en materia de regularización y titulación; así como prestar servicios gratuitos de asesorías relativa

a la integración de la reglamentación municipal aplicable;

VI. Promover la continuidad de las acciones de regularización ante los Ayuntamientos, en su calidad de representante y defensor de los ciudadanos;

VII. Otorgar servicios gratuitos de información, asesoría y capacitación a los titulares de predios o fraccionamientos y a las organizaciones sociales vecinales, interesadas en la regularización de sus propiedades urbanas;

VIII. Brindar información a los titulares de lotes que se reconozcan conforme las disposiciones de la presente Ley, las ventajas de integrar o constituir el patrimonio de familia, para la mayor seguridad patrimonial de su familia; y,

IX. Iniciar ante el Catastro y Registro Público la integración de los predios o fraccionamientos regularizados conforme al procedimiento establecido en la presente Ley.

Artículo 9º. La Dirección de Regularización de cada Municipio estará conformada por:

I. El Presidente Municipal, a quien corresponderá presidir las sesiones;

II. Un Regidor o Regidora por cada uno de los partidos políticos o formas independientes integrantes en el Ayuntamiento;

III. El Síndico o Síndica;

IV. El Secretario;

V. El encargado de la dependencia municipal del Catastro;

VI. El Titular de Desarrollo Urbano; y,

El cargo de comisionado titular, así como el de suplente; serán honoríficos.

Artículo 10. La Dirección de Regularización para realizar sus funciones administrativas, contará con un secretario técnico, designado por el Presidente Municipal de entre los servidores públicos que integran la administración pública municipal, a quien corresponderá:

I. Presidir las sesiones en caso de ausencia del Presidente Municipal;

II. Elaborar las actas de las reuniones de la Dirección de Regularización;

III. Elaborar las resoluciones administrativas de la Comisión;

IV. Recibir las solicitudes de regularización de predios o fraccionamientos que presenten sus promoventes, integrar su expediente e incluirlo en el orden del día de las sesiones de la Comisión;

V. Resguardar los expedientes de los procedimientos de regularización;

VI. Brindar asesoría a los titulares de predios o lotes que soliciten su regularización, para aportar la información y documentación necesaria e integrar los expedientes correspondientes; y,

VII. Las demás que le asigne el presidente, necesarias para la administración de la Comisión.

Artículo 11. Son atribuciones de la Comisión, las siguientes:

I. Requerir a la Dependencia Municipal realizar los estudios técnicos necesarios para dictaminar la procedencia del trámite de regularización;

II. Resguardar los expedientes que se generen en las acciones de regularización y realizar la entrega recepción al término de los períodos constitucionales de la Administración Municipal, para dar continuidad a la substanciación de los procedimientos administrativos;

III. Emitir la aprobación o rechazar la solicitud de regularización de predios o fraccionamientos, con base en el análisis que emita la Dependencia Municipal;

IV. Enviar a la Secretaría el expediente de la acción de regularización, y solicitarle la elaboración del Dictamen de Procedencia;

V. Aprobar modificar o rechazar el Dictamen de Procedencia de Regularización que presente la Secretaría, y en su caso proponer a ésta las modificaciones que considere necesarias, atendiendo al interés social;

VI. Especificar las reducciones fiscales por los conceptos de autorizaciones, aprobaciones, licencias, permisos, aportaciones, incorporaciones y certificaciones a los titulares de predios, fraccionamientos o lotes, en observancia de las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, como también de los beneficios fiscales que estén establecidos en las respectivas leyes de ingresos municipales;

VII. Elaborar el convenio para la regularización que deberá aprobar el Pleno del Ayuntamiento, en donde se especificarán las reducciones fiscales que se indican en la fracción anterior;

VIII. Promover ante el Pleno del Ayuntamiento, se emita la resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios o fraccionamientos encontrándose en vías de regularización;

IX. Elaborar el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio del poseionario; así como de los bienes inmuebles del dominio público que se generen en el procedimiento de regularización; y,

X. Proponer la modificación de procedimientos administrativos dentro del marco de su

reglamentación, para facilitar el ejercicio de las atribuciones que corresponden a la Comisión.

Capítulo Tercero Del Procedimiento de Regularización

Artículo 13. El procedimiento de regularización tiene por objeto reconocer y documentar los derechos de dominio a favor de los titulares de predios, fraccionamientos o espacios públicos, como son:

- I. Predios o fraccionamientos en régimen de propiedad privada en los que existan asentamientos humanos, respecto de los cuales se carezca del documento que permita acreditar su titularidad o el procedimiento total o parcial de urbanización en cualquier modalidad;
- II. Los inmuebles comprendidos en las áreas de aplicación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, localizados en las áreas de beneficio o afectación; regularización o renovación urbana que establezca el Ayuntamiento; o,
- III. Los inmuebles susceptibles de ser incorporados al dominio público, respecto de los cuales se carezca de documentos que acrediten la titularidad del Municipio o los inmuebles de los organismos operadores de servicios públicos responsables de su administración.

Artículo 14. La regularización no se promoverá ni se autorizará por acciones de conservación o mejoramiento, en predios o fraccionamientos para su utilización en:

- I. Suelo no urbanizable, como son las áreas en donde se encuentren fallas geológicas, depósitos de materiales peligrosos o rellenos sin consolidación;
- II. Bienes del dominio público, como son los escurrimientos naturales, canales de comunicación, redes generales de energía, áreas de preservación ecológica o las áreas de protección al patrimonio arqueológico y sus áreas de restricción o zonas intermedias de salvaguarda; y,
- III. Cualquier otra área en donde por disposición de ley o sus reglamentos, no esté permitido el asentamiento humano.

Artículo 15. El procedimiento administrativo de regularización se iniciará con la solicitud a la Comisión, mediante el documento que informe sobre la titularidad del predio original, a través de cualquiera de los siguientes actos:

- I. El acuerdo del Ayuntamiento;
- II. La promoción del Ejecutivo del Estado o de la

dependencia estatal a la que le corresponda conforme a la legislación aplicable;

III. La solicitud de la asociación de vecinos poseionarios del predio o fraccionamiento, debidamente reconocida por el Municipio;

IV. La solicitud del titular del predio o fraccionamiento;

V. La promoción del Instituto, los organismos, entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas, para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;

VI. La solicitud del organismo público descentralizado operador de los servicios que se administran en los predios cuya regularización se solicita; y

VII. El acuerdo o promoción de la Secretaría motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia.

Artículo 16. La titularidad original del predio o fraccionamiento propuesto como objeto de regularización, se realizará mediante cualquiera de los siguientes documentos:

I. Las copias de los documentos donde se identifiquen los predios, fraccionamientos o lotes objeto de la regularización y los derechos de los promoventes respecto a los mismos;

II. Documento que acredite la posesión del predio, fraccionamiento o lote, como pueden ser:

- a) Resolución de jurisdicción voluntaria o diligencia de apeo y deslinde;
- b) Certificación de hechos ante Notario Público;
- c) Acta circunstanciada de verificación de hechos suscrita por el Secretario del Ayuntamiento, para el caso de localidades que no cuenten con Notario Público; o,
- d) Estudio y censo que realicen conjuntamente la Dirección de Regularización y la Secretaría;

III. Escritura pública o privada o Certificado de Inscripción del Registro Público;

IV. Constancia del historial del predio como inmueble de propiedad privada, que extienda la dependencia a cargo del Catastro; y

V. En su caso, otros documentos legales idóneos, que establezca el Reglamento.

Artículo 17. La representación de un poseionario ante la Comisión, en los procedimientos de regularización y de titulación, podrá realizarse mediante carta poder simple, ratificada ante:

- I. Notario Público;
- II. Secretario del Ayuntamiento; y,
- III En su caso, con el instrumento expedido por la autoridad consular en el extranjero.

Artículo 18. La Dirección de Regularización solicitará a la Dependencia Municipal el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales, para la acción de conservación o mejoramiento urbano en el asentamiento humano, de acuerdo con las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y administración de los servicios públicos.

Artículo 19. La Dependencia Municipal remitirá el estudio y la opinión al Secretario Técnico de la Comisión, el cual dará a conocer el inicio del procedimiento de regularización.

Artículo 20. El Presidente de la Dirección de Regularización presentará el expediente a los integrantes para su estudio, análisis y resolución; en su caso, acordará solicitar a la Secretaría para que emita el Dictamen de Procedencia.

En un plazo máximo de veinte días hábiles, posteriores a la recepción del expediente, la Secretaría presentará ante la Dirección de Regularización el Dictamen relativo a la procedencia o no de regularización.

Artículo 21. La Dirección de Regularización realizará un análisis y de ser procedente aprobará el Dictamen de Procedencia emitido por la Secretaría, para los efectos siguientes:

- I. Autorizar la procedencia de regularización del predio o fraccionamiento;
- II. En los procedimientos de regularización de predios, realizar y aprobar el levantamiento topográfico, donde se identifique el inmueble, su polígono y en su caso, la aceptación de sus colindantes; y,
- III. Para los casos de regularización de fraccionamientos, formular y autorizar el proyecto definitivo de urbanización, con los elementos que indica la presente Ley; e individualizar e identificar los lotes objeto de regularización y a los respectivos titulares.

Artículo 22. El proyecto final de urbanización para la regularización de fraccionamientos, de conformidad con lo establecido en la presente Ley, deberá estar integrado con lo siguiente:

I. El plano de localización donde se precise:

- a) La ubicación del fraccionamiento en el centro de población;
- b) Las áreas de restricción o zonas intermedias de salvaguarda, con sus dimensiones y superficies; y en su caso;
- c) Los predios originales y la indicación de las etapas como se propone realizar la identificación y titulación de lotes;

II. El plano de espacios públicos o áreas de cesión para destino, con sus dimensiones, superficies, denominación o nomenclatura;

III. El plano de las vialidades y manzanas del fraccionamiento con sus dimensiones, superficies y nomenclatura y en su caso, la indicación de sus etapas para la identificación y titulación de lotes; y,

IV. El plano de lotificación general, por etapas o manzanas donde se precise:

- a) El uso del suelo que corresponda a los inmuebles, conforme su clasificación de áreas y zonas;
- b) Los datos técnicos relativos a las superficies totales de lotificación, restricciones, vialidades, áreas verdes y áreas de cesión para destinos; y
- c) La localización, dimensiones y superficie de cada lote.

Artículo 23. El proyecto final de urbanización para la regularización de áreas de cesión para destinos, o predios del dominio público, conforme las disposiciones de la presente Ley, se integrará con:

I. El plano de localización; y

II. El plano de vialidades y espacios de utilización pública con sus dimensiones, superficies, denominación o nomenclatura.

Artículo 24. Con el propósito de dotar o complementar las áreas de cesión para destinos correspondientes al predio o fraccionamiento objeto de la acción de regularización, con base en el dictamen aprobado por la Comisión, se deberá de atender a las siguientes disposiciones:

I. Los espacios públicos o áreas de cesión identificados en el proyecto final de urbanización deberán integrarse al patrimonio municipal mediante su titulación formal, de conformidad con la presente Ley;

II. Cuando no se hayan delimitado y aportado en su totalidad las áreas de donación o cesión para destinos, pero sea posible su determinación, substitución

o permuta, se procederá a su cuantificación e integración al patrimonio municipal en los términos que establece la presente Ley o las disposiciones reglamentarias que emita el Ayuntamiento; y

III. En aquellos casos en que sea imposible recuperar la superficie de áreas de donación o cesión, de acuerdo con los porcentajes establecidos en la legislación aplicable vigente, se acordará de ser posible la sustitución de la obligación de aportar áreas de donación o cesión para destinos, con base en el dictamen de valor que emita el Catastro y se constituirá como crédito fiscal.

Artículo 25. La Comisión, una vez que apruebe el levantamiento topográfico o el proyecto definitivo de urbanización, elaborará el convenio para la regularización del predio o fraccionamiento, el cual tendrá por objeto:

I. Especificar las reducciones fiscales que señala la presente Ley;

II. Establecer los créditos fiscales por derechos de urbanización, con los descuentos que acuerde aplicar;

III. Formular los convenios entre los titulares de predios, fraccionamientos, lotes y en su caso la asociación vecinal con las autoridades municipales, para establecer la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento faltantes, incompletas o deficientes, a través de la modalidad de acción urbanística de objetivo social, así como el cumplimiento de los créditos fiscales; y

IV. Cuando concurra en el procedimiento el titular del predio original, se precisarán en el convenio de regularización:

a) En su caso las obligaciones a su cargo, para concluir las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como su aceptación para la titulación de los predios o lotes y en su caso, complementar las áreas de donación o cesión para destino definidas en el proyecto definitivo. Una vez cumplidas las referidas obligaciones, se determinarán los derechos y lotes que conserve a su favor; y,

b) En su caso, la participación del Instituto o los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.

El titular del predio original al aceptar este acuerdo y una vez que cumpla con las obligaciones específicas a su cargo en la promoción del fraccionamiento quedará relevado de las posibles responsabilidades legales en que hubiera incurrido.

Artículo 26. La Dirección de Regularización conforme a la presente Ley deberá:

I. Emitir el proyecto de resolución administrativa para promover ante el Pleno del Ayuntamiento se autorice las vías de regularización o la regularización de los predios o fraccionamientos y apruebe el convenio correspondiente; y

II. Turnar al Presidente Municipal el proyecto de resolución administrativa y el expediente para que sean sometidos a la consideración del Ayuntamiento, a efecto de que se declare y autoricen las vías de regularización o la regularización formal del predio o fraccionamiento y apruebe el convenio de regularización, de conformidad con las normas reglamentarias relativas a la presentación de iniciativas y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 27. A partir del proyecto de resolución y el expediente de regularización que sea turnado al Pleno, se declarará y autorizará la regularización formal del predio o fraccionamiento, para los efectos de:

I. Oficializar la afectación de los bienes de dominio público y su titulación;

II. Aprobar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes de propiedad privada;

III. Estipular que los predios o lotes de propiedad privada cuya posesión legal no se acredite o no se solicite su titulación, transcurrido el plazo de seis meses posteriores a la publicación de la resolución, serán predios o lotes sin titular, los cuales el Ayuntamiento declarará bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; y,

IV. Determinar que el dominio de los predios o lotes sin titular se otorgará al Instituto o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.

Artículo 28. La resolución del Ayuntamiento deberá inscribirse ante Catastro y Registro Público sin costo;

Artículo 29. Para realizar y promover el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se generen por las acciones de urbanización y edificación del predio o fraccionamiento objeto de regularización, por medio del convenio de regularización, se podrá:

- I. Cuantificar y consolidar el total de los créditos fiscales, los cuales se distribuirán en forma proporcional conforme al número de metros cuadrados de cada uno de los lotes resultantes;
- II. Establecer un descuento por pronto pago a los titulares de lotes; y,
- III. Efectuar la liquidación de los créditos fiscales a cada uno de los titulares de lotes, quienes podrán efectuar el pago en parcialidades de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo.

Artículo 30. En los casos que el título original del predio o fraccionamiento objeto de la regularización, no esté incorporado al Registro Público, ésta se realizará por medio de cualquiera de los documentos siguientes:

- I. Contrato privado de compraventa acompañado de plano del polígono certificado por el propio Ayuntamiento; y en caso de existir diferencias en superficies o linderos las certificaciones de hechos que lo acrediten;
- II. Certificación de hechos notariada, que contenga la descripción del polígono a regularizar con la comparecencia de los colindantes que acrediten la ocupación, sin existir conflicto con los posesionarios;
- III. Acta circunstanciada emitida por el Secretario del Ayuntamiento que contenga la descripción del polígono a regularizar con la comparecencia de los colindantes que acrediten la ocupación, sin existir conflicto con los posesionarios; y
- IV. La certificación del acuerdo del Ayuntamiento donde se declaró el predio como bien de dominio del poder público.

Artículo 31. Los documentos que se presenten a Catastro y el Registro Público, señalados en el artículo anterior, deberán acompañarse de:

- I. La solicitud de inscripción por parte del Secretario del Ayuntamiento;
- II. La certificación de la resolución municipal donde se declaró y autorizó la regularización formal del predio o fraccionamiento;
- III. El plano del polígono del predio o fraccionamiento georreferenciado, con coordenadas UTM y autorizado por la Dependencia Municipal; y
- IV. En los casos de predios de dominio o propiedad privada, el historial catastral, que indicará la denominación del titular a favor de quien se hará dicho registro.

Artículo 32. En caso de rectificación en el título registrado sobre la superficie, medidas y

colindancias del predio, el Ayuntamiento podrá promover administrativamente ante el Registro Público, se realice la anotación de dicha rectificación, acompañando a su solicitud:

- I. El plano topográfico de ubicación georreferenciado, el cual deberá contar con el cuadro de construcción con coordenadas UTM, que señalará las medidas y colindancias, autorizado por la Dependencia Municipal; y

- II. La certificación de su rectificación, mediante cualesquiera de lo siguiente documentos:

- a) Certificado de historial catastral;
- b) Certificación notarial de hechos; o
- c) Acta circunstanciada emitida por el Secretario del Ayuntamiento.

Artículo 33. En los casos en los que no sea aceptada la solicitud de regularización y los promoventes consideran que fueron afectados en sus derechos, por inobservancia de las disposiciones de la presente Ley, podrán interponer los recursos establecidos en el Código de Justicia Administrativa

Capítulo Cuarto

De la Titulación de Predios o Lotes

Artículo 34. El poseionario de un predio o lote cuya regularización se haya autorizado de conformidad con las disposiciones de la presente Ley, podrá solicitar a la Comisión:

- I. Que emita el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio a su favor; o,
- II. El expediente certificado de la regularización, para los efectos de titulación en la vía jurisdiccional, en términos de la legislación aplicable.

Artículo 35. Las personas quienes se encuentren en el supuesto señalado en la fracción I, del artículo anterior, podrán solicitar a la Comisión:

- I. Libere el dictamen y resolución a fin de certificar que cumple con las condiciones exigidas por esta Ley, quien deberá expedirlo dentro de los treinta días siguientes a la solicitud;
- II. Expida la resolución que reconozca su derecho y lo acredite como propietario del predio o lote; y
- III. Tramite la inscripción de la resolución en el Catastro, en la Dependencia de Predial Municipal y en el Registro Público para su titulación, a costa del solicitante.

Artículo 36. El dictamen y resolución que se formule en el caso previsto en el artículo anterior tendrán como finalidad:

- I. Establecer que está debidamente acreditada ante la Comisión, a favor del promovente, la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y a título de dueño, para los efectos de ser reconocido como titular del lote;
- II. Reconocer que el titular del predio o lote adquirió su propiedad o dominio en virtud de la acción administrativa de regularización; y,
- III. Expedir el documento que adquiera el carácter formal de título de propiedad.

Artículo 37. El promovente deberá presentar por escrito a la Dirección de Regularización la petición para que se le otorgue el reconocimiento de titularidad, la cual deberá ir acompañada de la documentación siguiente:

- I. La manifestación o declaración del titular, bajo protesta de decir verdad, donde afirma estar en posesión a título de dueño del lote, por lo menos durante los últimos cinco años, en forma pacífica, continua y pública, la cual deberá estar apoyada por el dicho de tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del inmueble;
- II. Los antecedentes relacionados a su posesión legal;
- III. La certificación expedida por notario público o por la autoridad competente del Gobierno Municipal, en la que conste la declaración de los posibles colindantes del lote, a fin de establecer que:
 - a) El solicitante tiene la posesión del lote en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por lo menos durante los últimos cinco años;
 - b) El plano autorizado por el perito deberá contener nombre de colindantes, ubicación del lote, señalamiento de medidas y linderos.

El Secretario Técnico de la Dirección de Regularización integrará el dictamen con la descripción detallada del lote, consistente en su extensión superficial, las medidas y colindancias de su perímetro, así como el plano manzanero donde se identifique la nomenclatura de las vialidades, el número de manzana y el número de lote.

Artículo 38. La Dirección de Regularización procederá a estudiar el expediente integrado de conformidad con las disposiciones que anteceden para:

- I. Emitir la resolución que apruebe el reconocimiento de titularidad si cumple los requisitos establecidos;
- II. Publicar un extracto del dictamen con los puntos resolutivos, por tres días en los estrados de la Presidencia Municipal, y en su caso en la tenencia, encargatura o agencia municipal de la ubicación del lote, predio o fraccionamiento, así como en caso de existir en las oficinas de la asociación de vecinos correspondiente; y,
- III. Publicar un extracto con los puntos resolutivos del dictamen en la Gaceta Municipal o en su caso en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

Artículo 39. La Dirección de Regularización notificará la resolución negativa al promovente, en los casos de que la solicitud no colme los requisitos establecidos en el artículo 37.

Artículo 40. En el caso que alguna persona se oponga al procedimiento de regularización y reclama derechos reales sobre la totalidad del predio original o fraccionamiento, deberá presentar ante la Dirección de Regularización los documentos debidamente inscritos en el Registro Público, así como el apeo y deslinde que acrediten la identidad y posesión del inmueble o en su caso, una suspensión otorgada por autoridad judicial competente.

Artículo 41. En el procedimiento administrativo, si hubiera el caso de que alguna persona reclame por escrito la titularidad del lote objeto de la promoción, se suspenderá su titulación, quedando a salvo los derechos de los interesados para que acudan en la vía y términos señalados por la legislación aplicable.

Artículo 42. Si en el plazo de veinte días naturales posteriores a la publicación del dictamen, no se presenta oposición conforme al artículo anterior, la Dirección de Regularización emitirá el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio a favor del promovente, que adquirió por efecto de la acción administrativa de regularización y lo remitirá al Presidente Municipal.

Artículo 43. En el caso de no dictaminar la Dirección de Regularización en un plazo de treinta días, lo hará el Presidente y el Secretario.

Artículo 44. El promovente podrá optar por solicitar al Presidente Municipal copia certificada de la resolución a efecto de tramitar la protocolización ante notario público.

Artículo 45. El Secretario emitirá los oficios respectivos para:

- I. Solicitar al Registro Público la inscripción de la resolución acompañada del título de propiedad y demás documentación necesaria;
- II. Ordenar su incorporación al Catastro; y,
- III. Notificar al promovente, a quien se otorgará la copia debidamente certificada de la resolución y de la boleta registral correspondiente.

Artículo 46. El Secretario en cumplimiento del acuerdo de Ayuntamiento donde se autorizó la regularización de un área o fraccionamiento y existan predios o lotes sin titular que no hayan sido reclamados, procederá a:

- I. Certificar que ha transcurrido el plazo de seis meses posteriores a su publicación de la resolución;
- II. Identificar e inventariar los predios o lotes sin titular; y,
- III. Solicitar al Registro Público de la Propiedad que los predios o lotes sin titular se inscriban a favor del Instituto de la Vivienda o en su caso, al municipio para la o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan o regulen por el Ayuntamiento.

Artículo 47. La expedición del título de predios o lotes urbanos, y las resoluciones dictadas en los términos de la presente Ley, no causará derecho alguno de carácter estatal o municipal.

TRANSITORIO

Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán de Ocampo, a los 25 veinticinco días del mes de febrero de 2026.

Atentamente

Dip. David Martínez Gowman









www.congresomich.gob.mx