

H. J.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

San Raymundo Jalpan, Centro, Oaxaca; a 27 de octubre del 2014.

445-500-LXII

**C. PRESIDENTA DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
DE LA LXII LEGISLATURA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.**



Adjunto al presente remito a usted proyecto de Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se crea la **LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA PARA EL ESTADO DE OAXACA**, para ser considerado dentro del orden del día de la próxima sesión.

Sin otro en particular, agradeciendo de antemano la atención prestada quedo de usted.



ATENTAMENTE

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXII LEGISLATURA
DIP. IRAIS FRANCISCA GONZÁLEZ MELO
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN PERMANENTE
DE DESARROLLO SOCIAL
DIP. IRAIS FRANCISCA GONZÁLEZ MELO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXII LEGISLATURA
RECIBIDO
31 OCT 2014
DIP. GERARDO GARCÍA HENESTROZA
DISTRITO VI
SANTO DOMINGO TEHUANTEPEC



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

**C. PRESIDENTA DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
DE LA LXII LEGISLATURA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E .**

La que suscribe Diputada Iraís Francisca González Melo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 50 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca y 67 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca, someto a la consideración de esta Sexagésima Segunda Legislatura la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se crea la **LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA PARA EL ESTADO DE OAXACA**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento de los asentamientos humanos irregulares propicia un crecimiento desordenado en nuestro Estado, constituyéndose en un problema social. Ante esta problemática por parte de quienes se encuentran en dicha situación ante la incertidumbre, solicitan certeza jurídica en su patrimonio, trayendo como beneficio alcanzar el bienestar para sus familias. En nuestro Estado, un gran número de oaxaqueños carecen de una escritura pública para acreditar su propiedad, que les permita tener seguridad patrimonial aunado que no cuentan con ningún tipo de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

Muchos de estos casos se originan de donaciones o ventas directas que datan de hace más de un siglo hechas por los ayuntamientos sin haber cubierto las formalidades legales que son necesarias, o bien que han sido enajenados igualmente mediante contratos o convenios privados.

En estos casos el problema se origina que al no existir antecedente registral o dueño determinado, se carece de un elemento fundamental para su regularización, al no haber una persona que pueda donar o vender, lo que no sucede en los casos de inmuebles en los que ya existe previamente una escritura



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

inscrita con las formalidades de ley, que permite iniciar con certeza el procedimiento de regularización.

Derivado de estas circunstancias, se propone la presente Iniciativa, implementando la figura de ocupación temporal, estableciendo un mecanismo legal adecuado, para que la regularización sea a través del Estado, ocupación que desde luego, tendrá como finalidad exclusiva el de regularizar a los poseionarios o propietarios particulares.

Por lo anterior, resulta indispensable atender dichas demandas, y con la finalidad de utilizar la infraestructura gubernamental con la que se cuenta a través del Organismo Público creado previamente para dicho fin, se otorga certeza jurídica en la tenencia de la tierra en el Estado en beneficio de los sectores de nuestra sociedad más desprotegidos, y que actualmente limita a este sector a poder aspirar a una mejor calidad de vida para sus familias.

La regularización de la tenencia de la tierra es un compromiso que tiene el Gobierno del Estado, bajo la premisa de la tutela de un derecho social. Estableciendo políticas públicas que nos permitan garantizar la superación e igualdad de condiciones en nuestra sociedad oaxaqueña, dando prioridad a los programas dirigidos a las personas en condiciones de pobreza que los mantiene en una situación de marginación y vulnerabilidad. En esa tesitura, es necesario señalar que la regularización de la tenencia de la tierra es un objetivo y prioridad de una política social.

Otorgando la certeza patrimonial de los grupos sociales más vulnerables, acortaremos la brecha social y económica de las personas que se encuentran fuera de las opciones de obtener un crédito o de ser excluidos de los programas sociales en virtud de detentar una posesión irregular en sus predios.

La problemática de los asentamientos humanos irregulares, involucra superficies en territorio oaxaqueño, que al carecer de una normatividad que contemple una figura jurídica aplicable a estos casos, permitan la obtención del título de propiedad de los predios sobre los cuales se han establecido dichos asentamientos, y ante la falta de un marco jurídico en esta materia, que permita brindar ayuda a las miles de familias que se encuentran en la incertidumbre de su patrimonio.

La presente Iniciativa tiene como finalidad implementar instrumentos jurídicos adecuados para llevar a cabo el proceso de regularización de la tenencia de la



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

tierra a través de la figura de ocupación temporal a favor del Estado, sabemos que solo a través de la actividad regularizadora se dotará a los poseedores y sus familias el disfrute pleno de su patrimonio, dando cumplimiento a una demanda social legítima, por tal motivo someto respetuosamente a la consideración de esta soberanía la presente Iniciativa de:

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DEL ESTADO DE OAXACA.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. La presente Ley es de orden público e interés social, y tiene por objeto establecer los supuestos y el procedimiento para que el Estado, a través del organismo público descentralizado denominado Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana del Estado de Oaxaca, puedan regularizar dicha posesión a favor de integrantes de asentamientos humanos irregulares, en los que la mayor parte de los poseedores de bienes inmuebles carezcan de título de propiedad y no existan antecedentes registrales del predio en el Registro Público de la Propiedad del Estado, mediante el otorgamiento de títulos de Propiedad a favor de los mismos.

Artículo 2º. Para el cumplimiento del objeto de la presente Ley, será requisito indispensable, que el Ejecutivo del Estado, mediante acuerdo administrativo, decreta que el predio objeto de la ocupación es declarado propiedad del Estado, de manera estrictamente temporal y condicionada, a fin de que una vez inscrito el decreto respectivo en el Registro Público de la Propiedad, se pueda llevar a cabo el procedimiento de regularización a efecto de expedir títulos de propiedad a favor de los poseedores de los inmuebles respectivos.

Artículo 3º. Para efectos de la aplicación de esta Ley, se entiende por regularización de la tenencia de la tierra el procedimiento administrativo en virtud del cual el Ejecutivo del Estado, por conducto del organismo público descentralizado denominado Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana del Estado de Oaxaca conforme a la presente Ley, legitiman la propiedad mediante el otorgamiento de títulos de propiedad legal a los poseedores de los predios ubicados al interior de un asentamiento humano irregular, previo el cumplimiento de los requisitos que para tal efecto establece el presente ordenamiento.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

Artículo 4º. Para efectos de esta Ley, se entiende como asentamiento humano irregular a la radicación de un grupo de personas en núcleos de población ubicados en áreas o predios lotificados o subdivididos sin la autorización correspondiente, y que carezcan de escritura pública, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran, con independencia del régimen de propiedad social ejidal y comunal, así como de aquellos asuntos que por su naturaleza sean de competencia federal.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 5º. Cuando el Titular del Ejecutivo Estatal o a petición de los municipios por conducto del organismo Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana del Estado de Oaxaca, actuando en ejercicio de sus facultades, pretendan llevar a cabo el procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular ubicado en un bien inmueble que no cuente con un título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona cierta y determinada, deberá formar un expediente técnico integrado por lo siguiente:

- I. Plano de localización del predio que se pretenda titular;
- II. Plano topográfico de ubicación, el cual deberá contar con el cuadro de construcción que señalará los rumbos, medidas y colindancias, el cual será realizado por las dependencias competentes o en su caso por perito topográfico que cuente con cédula profesional, o por el personal de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana del Estado de Oaxaca facultado expresamente para ello;
- III. Dictamen emitido por las autoridades competentes de que el asentamiento de que se trata no se encuentra ubicado en zona de riesgo, recarga de acuíferos o de reserva ecológica;
- IV. Constancia que acredite que el predio que se pretende titular no cuenta con legal título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona cierta y determinada, la cual deberá de ser expedida por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y;



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

V. Constancia que acredite que el predio que se pretende titular no cuenta con asiento registral bajo el régimen ejidal o comunal, la cual deberá de ser expedida por el Registro Agrario Nacional.

Artículo 6º. Una vez integrado el expediente técnico será remitido a la Consejería Jurídica del Gobierno del Estado, misma que en un plazo de quince días hábiles deberá analizar la documentación y si faltare algún requisito requerirá para que se subsane y en el caso de reunirlos emitirá dictamen al respecto. El Titular del Ejecutivo Estatal emitirá un Acuerdo Administrativo que será publicado en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, el cual deberá de contener los datos de ubicación del inmueble que se pretende regularizar.

El Decreto deberá establecer el término máximo de ocupación temporal del predio a regularizar, el cual no podrá ser mayor de seis años.

En el Decreto respectivo deberá asentarse que quedan excluidos de la ocupación temporal los predios que dentro del polígono a regularizar cuenten con escritura pública, así como los de aquellos poseionarios que hagan del conocimiento del organismo regularizador de manera expresa su negativa a ser incluidos en el proceso de regularización; cuestión que deberán manifestar dentro de los siguientes treinta días contados a partir de la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca del Decreto respectivo.

La publicación del acuerdo antes citado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca surtirá efectos de notificación a terceros, los cuales contarán con un plazo de treinta días naturales para acreditar en su caso, ante el organismo de regularización de la tenencia de la tierra urbana del Estado de Oaxaca, la legítima propiedad mediante título público inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Quedan a salvo los derechos de los particulares que se consideren afectados por el Decreto respectivo o por los actos que del mismo deriven, para que ejerciten en su caso las acciones correspondientes en los términos dispuestos por el Código Civil del Estado y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 7º. Publicado el acuerdo administrativo, y transcurrido el plazo de treinta días a que refiere el artículo anterior, se remitirá un ejemplar del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca que contenga el Acuerdo Administrativo de Titulación a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, a fin de que se



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

inscriba en el libro respectivo el Acuerdo Administrativo, el cual tendrá el carácter de título legal de propiedad y surtirá todos sus efectos cual si de una escritura pública se tratase, con exclusión de los predios respecto a los cuales se hubiese acreditado la legítima propiedad en términos del artículo 6º de la presente Ley.

Artículo 8º. Una vez registrado el Acuerdo Administrativo en términos del artículo inmediato anterior, se publicará un extracto del mismo en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado a fin de hacer saber a los habitantes la ocupación temporal del predio por el Estado o del Municipio de que se trate y los fines de regularización, indicando en lo general los requisitos y procedimiento a los interesados en ser beneficiarios e ingresar al programa de regularización respectivo.

Artículo 9º. La inscripción de los Acuerdos Administrativos por los cuales se titule un inmueble a favor del Gobierno del Estado de Oaxaca en términos de esta Ley, no generarán impuesto o derecho alguno.

CAPÍTULO III DE LA REVERSIÓN DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES TITULADO A FAVOR DEL ESTADO DE OAXACA

Artículo 10. Cuando concluya la vigencia señalada para la ocupación temporal de que se trate, o bien cuando por causas extraordinarias se determine la imposibilidad de llevar a cabo el procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular mediante el procedimiento establecido en la presente Ley, declarado esto último mediante acuerdo administrativo, la titulación realizada a favor del Estado, cesará en todos sus efectos por ministerio de ley regresando las cosas al estado que guardaban con anterioridad al procedimiento de ocupación temporal.

Artículo 11. El Acuerdo Administrativo a que se refiere el artículo inmediato anterior, deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los de mayor circulación en la Entidad, el cual deberá contener los datos de ubicación del inmueble, así como la causa que dio origen al mismo.

Artículo 12. Una vez realizadas las publicaciones a que refiere el artículo anterior, el Titular del Ejecutivo Estatal en cuya demarcación se localice el predio que se pretende titular, remitirá un ejemplar del Periódico Oficial del Estado que contenga



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

el Acuerdo Administrativo que declare la imposibilidad de llevar a cabo el procedimiento de regularización, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, a fin de que se inscriba en el libro respectivo el Acuerdo Administrativo, y por el cual se dejará sin efecto la titulación e inscripción realizada originalmente, regresando las cosas al estado que guardaban con anterioridad al procedimiento.

Artículo 13. La inscripción de los Acuerdos Administrativos por los cuales se deje sin efecto la titulación de inmuebles a favor del Estado en términos de esta Ley, no generarán impuesto o derecho alguno.

CAPÍTULO IV DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 14. El procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra de un asentamiento humano irregular ubicado en un bien inmueble titulado a favor del Estado se sujetará a lo establecido en el presente capítulo.

Artículo 15. Podrán gozar del beneficio de la regularización de la tenencia de la tierra aquellos poseedores de una fracción de terreno que pertenezca a un asentamiento humano irregular al interior del bien inmueble titulado a favor del Estado; y que reúnan, a juicio del organismo de regularización de la tenencia de la tierra urbana del Estado de Oaxaca, los siguientes requisitos:

- I. Contar con la posesión material del predio que será sujeto al proceso de regularización;
- II. Contar con documento primario que origine la posesión, como lo es escritura privada, contrato de compraventa o donación, o en su caso documento secundario tales como recibos de pago de servicios o contribuciones del inmueble;
- III. Que detenten la posesión del inmueble con una antigüedad mayor a dos años;
- IV. No ser propietario de bien inmueble alguno localizado dentro de los límites territoriales del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, y
- V. No haber sido condenado por el delito de despojo o cualquier otro delito relacionado con la posesión o tenencia de inmuebles o tierras.

Artículo 16. A fin de que el titular del Ejecutivo Estatal por conducto del organismo de regularización de la tenencia de la tierra urbana del Estado de Oaxaca, pueda allegarse de los elementos necesarios para determinar si un poseedor de una



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

fracción de terreno que pertenezca a un asentamiento humano irregular al interior del bien inmueble titulado a favor del Estado puede ser sujeto del beneficio de la regularización, podrá llevar a cabo las investigaciones que considere prudentes con la finalidad de integrar un expediente del poseionario y en el cual deberá de emitir un dictamen en el cual se determine si es sujeto o no al proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

Artículo 17. En caso de que el Ejecutivo Estatal por conducto del organismo de regularización de la tenencia de la tierra urbana del estado de Oaxaca, determine que un poseionario de una fracción de terreno que pertenezca a un asentamiento humano irregular al interior del bien inmueble titulado a favor del Estado no pueda gozar del beneficio de la regularización de la tenencia de la tierra, será informado de dicha determinación, así como del carácter definitivo e irrevocable del mismo.

Artículo 18. Para determinar el costo a cubrir por el beneficiario en los procesos de regularización individualizados por predio, se deberá determinar los tres lotes tipo promedio existentes en el asentamiento humano irregular, con base en el siguiente procedimiento:

I. Una vez realizado el levantamiento topográfico del perímetro, se tomará en consideración la superficie promedio que más se encuentren en el polígono, convirtiéndose esta en la superficie del primer lote tipo. Se repetirá esta operación para determinar cuál es el segundo y tercero lote tipo más común;

II. En los predios cuya superficie corresponda al primer lote tipo, el poseionario deberá de realizar el pago de la cantidad equivalente a 90 días de salario mínimo vigente en el Estado;

III. En los predios cuya superficie corresponda al segundo lote tipo, el poseionario deberá de realizar el pago de la cantidad equivalente a 120 días de salario mínimo vigente en el Estado, y

IV. En los predios cuya superficie corresponda al tercer lote tipo o lote no contemplado dentro de los tres primeros lotes tipos, el poseionario deberá de realizar el pago de la cantidad equivalente a 150 días de salario mínimo vigente en el Estado.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

Artículo 19. Para la procedencia del proceso de regularización de la tenencia de la tierra, los poseionarios deberán cubrir en un plazo no mayor a ciento ochenta días naturales, los siguientes requisitos:

I. Realizar el pago del costo total del proceso de regularización;

II. Presentar en original y copia fotostática simple la siguiente, documentación:

- a) Recibo de pago del proceso de regularización expedido por el organismo de regularización de la tenencia de la tierra urbana del Estado de Oaxaca.
- b) Identificación oficial con fotografía.
- c) Constancia de Clave Única de Registro de Población.
- d) Acta de nacimiento.
- e) Acta de matrimonio, solamente aquellos poseionarios que se encuentren casados.
- f) Acta de divorcio, solamente aquellos poseionarios que habiendo contraído matrimonio, se hayan divorciado.
- g) Acta de concubinato, solamente aquellos poseionarios cuando un solo hombre y una sola mujer solteros se unen, como si estuvieren casados.
- h) Comprobante de domicilio, el cual deberá de corresponder con el predio que se pretende regularizar, y
- i) Certificado de no propiedad, la cual será expedida por el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 20. Una vez que el poseionario de una fracción de terreno haya satisfecho los requisitos de que trata el artículo anterior, el titular del Ejecutivo Estatal por conducto del organismo de regularización de la tenencia de la tierra urbana del Estado de Oaxaca, procederá con el proceso de regularización a favor del beneficiario, el cual concluirá con la expedición de título de propiedad sobre el inmueble sujeto a la regularización.

Artículo 21. No podrán ser sujetos del proceso de regularización aquellos predios que:

I. Sean lotes de terreno baldíos o que teniendo construcción no este destinada al uso exclusivo de casa habitacional, agrícola o de servicios para la comunidad o la familia, y



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

II. Predios que conformen zonas de riesgo, zonas de reserva y destinos de áreas de conservación natural para la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

Artículo 22. En el caso de existir asentamientos humanos irregulares en las zonas descritas en el Artículo 21 fracción II de la presente Ley, el Titular del Ejecutivo Estatal, por sí o por conducto de sus Organismos expresamente facultados para ello, podrá instaurar los mecanismos técnicos y legales suficientes a efecto de salvaguardar la integridad de los posesionarios y ubicarlos en zonas fuera de riesgo. Para los fines anteriores, se constituirá como reserva territorial, el veinte por ciento de las superficies tituladas, para la reubicación de posesionarios que se encuentren en los términos señalados.

CAPÍTULO V DE LA COLABORACIÓN DE LAS AUTORIDADES

Artículo 23. El titular del Ejecutivo Estatal, por conducto del organismo de regularización de la tenencia de la tierra urbana del Estado de Oaxaca, deberá suscribir los convenios de colaboración necesarios en materia de regularización de la tenencia de la tierra de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

CAPÍTULO VI DEL OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD DE PREDIOS REGULARIZADOS

Artículo 24. El Ejecutivo del estado a través del organismo de regularización de la tenencia de la tierra urbana del Estado de Oaxaca, está facultada emitir títulos de Propiedad, con todas las formalidades de ley, exclusivamente respecto a los bienes inmuebles objeto de la regularización, con el objeto de abaratar los costos de escrituración a favor de los beneficiarios. El Registro Público de la Propiedad deberá inscribir dichos instrumentos de manera definitiva.

CAPÍTULO VII DE LA RESPONSABILIDAD DE SERVIDORES PÚBLICOS

Artículo 25. En caso de incumplimiento a las disposiciones de la presente Ley se procederá en los términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

PODER LEGISLATIVO

Públicos del Estado y Municipios de Oaxaca, así como en términos del Código Penal del Estado de Oaxaca en contra de los servidores públicos que incurran en responsabilidad o delito.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO: La presente ley entrará en vigor a los 30 días de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO: Se derogan todas las disposiciones jurídicas y administrativas que se opongan a la presente ley.

San Raymundo Jalpan, Centro, Oaxaca; a 27 de octubre del 2014.

ATENTAMENTE




DIP. IRIS FRANCISCA GONZÁLEZ MELO
LXII LEGISLATURA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN PERMANENTE
DE DESARROLLO SOCIAL
DIP. IRIS FRANCISCA GONZÁLEZ MELO