

**CC. SECRETARIOS DE LA LVI LEGISLATURA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E**

LICENCIADO MARIO P. MARÍN TORRES, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Puebla, y

C O N S I D E R A N D O

Que con fecha doce de marzo de dos mil uno, se publicó en el Periódico Oficial del Estado el Decreto del Honorable Congreso del Estado, por el que se expide la Ley para le Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el estado de Puebla, que determina las bases, supuestos y procedimientos a que debe sujetarse la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos de la Entidad.

Que el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 en su primer eje rector denominado: PUEBLA, ESTADO DE DERECHO Y JUSTICIA contempla el rubro “ESTADO DE DERECHO”, con los objetivos específicos de la ACTUALIZACION CONSTANTE Y PERMANENTE DEL MARCO JURÍDICO DEL ESTADO y la DEFINICIÓN Y UNIFICACIÓN DE CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA LEY PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA; en este sentido la visión del Estado consiste en garantizar el estado de derecho mediante la constante y permanente actualización del marco jurídico que nos rige, así como en la estricta observancia y adecuada aplicación de la ley, mejorando la certidumbre jurídica y la convivencia social democrática para establecer políticas públicas en beneficio de la sociedad.

Que la adecuación a la norma, hace posible que los productores rurales que poseen predios rústicos en calidad de dueños, que no tienen título que acredite su legítima propiedad y que su valor catastral supere la cantidad de sesenta mil pesos, sean beneficiados en la regularización de la tenencia de la tierra, obteniendo plena certidumbre jurídica, y con ello puedan acceder a los programas de apoyo.

Que el Estado tiene una extensión de más de un millón de hectáreas laborables que en su mayoría, son de temporal, por tanto, con el fin de establecer un factor más adecuado, flexible y permanentemente vigente, acorde a la realidad económica del Estado, se hace necesario instituir el valor catastral relativo o indexado a salarios mínimos, factor que se ajusta a las eventualidades producidas por la inflación.

Que la actualización de valores catastrales rústicos, que se vienen realizando en forma anual, ha originado que los lineamientos referidos como determinantes para incorporarse al Programa de Regularización de la Propiedad Rústica Inmobiliaria en el Estado, instrumentado a partir del veintitrés de junio de mil novecientos noventa y cinco, considera predios que no excediesen de seis hectáreas y con un valor fiscal de hasta sesenta mil pesos, cantidad que ha sido rebasada por el incremento propio que los caracteriza, y que en su momento resultaba ser el justo y real valor; esto hace necesario que se realice una modificación en cuanto al monto a considerar de valor por hectárea, ya que los valores en el mercado son dinámicos

Que en cumplimiento del artículo segundo transitorio del Decreto de fecha doce de marzo de dos mil uno, por el cual se expide la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el Estado de Puebla, el Instituto de Catastro del Estado, entidad paraestatal responsable de determinar el procedimiento aplicable, parte de un análisis sobre los valores rústicos que se encuentran establecidos en las Tablas Catastrales de Terreno Rústico de los doscientos diecisiete municipios del Estado, vigentes para dos mil seis y publicados en los Periódicos Oficiales correspondientes durante el mes de diciembre de dos mil cinco, para sus efectos en el año dos mil seis.

Que el procedimiento y metodología aplicable es el siguiente: de los valores catastrales rústicos, que se basan en trece categorías por calidad de tierras, que parten de terrenos de riego hasta áridos, se considera la media predominante, como son los terrenos de temporal de primera y de segunda, y los de monte, por ser los más representativos en el estado, de esto se obtuvo un valor promedio por hectárea, es decir, de la sumatoria de los valores por hectárea de los terrenos de temporal y de monte de los Municipios del Estado divididos entre el número total de estos, dio como resultado un valor promedio por hectárea, que asciende a cincuenta mil quinientos noventa y siete pesos.

Que, además tomando como base de este Programa Rústicos los terrenos de hasta seis hectáreas da como resultado una cantidad de trescientos tres mil quinientos ochenta y cuatro pesos, cantidad que dividida entre el salario mínimo vigente de la zona, que es de cuarenta y cinco pesos con ochenta y un centavos, resulta un monto en salarios mínimos de seis mil seiscientos veintisiete veces, monto que es actualizado a seis setecientos veces el salario mínimo vigente para esta zona, considerando un ajuste contemplado para una futura aprobación de valores catastrales rústicos.

Que el Programa de la Propiedad Rústica Inmobiliaria en el Estado, a partir de su publicación y hasta la fecha, durante un lapso de tiempo aproximado de nueve años, ha beneficiado alrededor de cuarenta y nueve mil cuatrocientos treinta y tres propietarios de predios, así actualmente mil ciento cincuenta predios que corresponden a veintiséis municipios del Estado, se encuentran en posibilidades fuera del valor promedio por hectárea equivalente a cincuenta y un mil ciento cincuenta y cuatro pesos, es decir, el equivalente a dos punto veinticuatro por ciento; lo anterior, sin perjuicio de que en esos municipios se encuentren predios que estén dentro de los parámetros y por consecuencia sean susceptibles de ser beneficiados por el Programa.

En este tenor, la Procuraduría del Ciudadano del Estado, ha asesorado a múltiples productores rurales que poseen predios rústicos para promover los correspondientes juicios de usucapión, así en este orden en el periodo comprendido entre el primero de febrero del año próximo pasado a la fecha, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado haya entregado cuatro mil doscientos diez títulos de propiedad, de lo que resulta beneficios sociales para este sector.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 57 fracción I, 63 fracciones I, 64, 79 fracciones VI y XV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 6 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla, me permito someter a la consideración de esa Honorable Soberanía, para su estudio, análisis y aprobación en su caso, la siguiente:

**INICIATIVA DE DECRETO QUE REFORMA LA LEY PARA LA
REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE PREDIOS RÚSTICOS EN EL ESTADO DE PUEBLA.**

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **REFORMA** el artículo 3 de la Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el Estado de Puebla, para quedar en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 3.- Son objeto de la presente Ley los predios rústicos cuyo valor catastral actualizado no exceda de seis mil setecientos días de salario mínimo general vigente en el Estado y que su superficie no sea superior a seis hectáreas.”

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Los juicios y demás actos jurídicos pendientes que se hayan iniciado, se encuentren en trámite o substanciación a la fecha de entrada en vigor del presente decreto, serán concluidos y se sujetan a las formas y procedimientos de los ordenamientos que les dieron origen.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente Decreto.

Heroica Puebla de Zaragoza, a los quince días del mes de mayo de dos mil seis.