



Dictamen CDUOETyP/054/2024-2027

Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento

Ecológico Territorial y Planeación del

Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027.

En la ciudad de Guanajuato, Gto., siendo el día 06 de marzo de 2026, en la sala de juntas de los Síndicos y Regidores del Ayuntamiento, ubicada en Plaza de la Paz número 12, zona centro, de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, se reunió la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, integrada por la Síndica Adriana Ramírez Valderrama; en su carácter de Presidenta; el Regidor Víctor Hugo Larios Ulloa quien funge como Secretario, el Regidor Daniel Barrera Vázquez, la Regidora María Fernanda Vázquez Sandoval y el Síndico Ángel Ernesto Araujo Betanzos, como Vocales, a efecto de proponer al Pleno del Ayuntamiento, la emisión de una opinión positiva con observaciones respecto de la Iniciativa mediante la cual se expide la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos del Estado de Guanajuato y sus Municipios, a que se refiere el oficio circular número 280, suscrito por la Presidenta y Secretaría de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública del Congreso del Estado de Guanajuato, al tenor de los siguientes:

Antecedentes:





Primero. En la sesión ordinaria número 35 del Ayuntamiento de Guanajuato, de fecha 16 de febrero del año en curso, específicamente en el punto número 5 del orden del día, relativo a la correspondencia dirigida al órgano de gobierno, se dio cuenta del Oficio Circular número 280, suscrito por la Presidenta y Secretaría de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública del Congreso del Estado de Guanajuato, mediante la cual se propone la expedición de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Como seguimiento a dicha comunicación se informó al Pleno del Ayuntamiento que dicha circular se remitiría a esta Comisión para los efectos conducentes.

Segundo. En ejecución de lo anterior, mediante oficio SHA/DGFE/039/2026, el Secretario del Ayuntamiento, turnó a esta Comisión el oficio circular de mérito.

Consideraciones:

Primera: Atribuciones de la Comisión. Esta comisión cuenta como parte de sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en los artículos 3, fracción II, 77, fracción III, 83, fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; en relación





con los artículos 28 y 30 del Reglamento Interior del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., las de elaborar los dictámenes, opiniones o resoluciones de competencia municipal como en el caso acontece con la emisión de la opinión respecto a la expedición de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Segunda: Competencia del Ayuntamiento. El Ayuntamiento de Guanajuato es competente para conocer y resolver sobre la propuesta que formula la comisión, en atención a lo señalado en los artículos 56, último párrafo de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 25 fracción I, inciso a), de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, debido a que estos preceptos normativos señalan en su conjunto que corresponde al Ayuntamiento, emitir opiniones sobre las iniciativas de leyes o decretos que incidan en la competencia municipal, dentro del término que establezca la Comisión Dictaminadora del Congreso.

Tercera: De la propuesta. La iniciativa remitida a través de la circular número 280, enviada por la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública del Congreso del Estado de Guanajuato, se desprenden los siguientes elementos a destacar:

1. Atención a una Problemática Histórica y Creciente:





Déficit de Regularización: Se estima que en México existen entre 7 y 7.5 millones de predios irregulares, con un crecimiento anual de 90,000 lotes, mientras que las instituciones federales solo logran escriturar cerca de 15,000 al año.

Situación en Guanajuato: El estado cuenta con al menos 1,264 asentamientos y 2,219 predios rústicos irregulares identificados, lo que evidencia la insuficiencia de los marcos jurídicos previos para resolver el problema.

2. Restitución de Derechos Humanos y Justicia Social:

Vivienda Digna: La iniciativa busca garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa, proporcionando certeza jurídica a las familias.

Seguridad Jurídica: Al regularizar, se elimina la incertidumbre de las familias ante riesgos de desalojo y se les otorga un título de propiedad que integra su patrimonio al sector formal.

Perspectiva de Género: La ley protege específicamente a mujeres jefas de familia y cuidadoras, quienes son más vulnerables a la violencia económica y al despojo patrimonial.





3. Fortalecimiento del Ordenamiento Territorial y Urbano:

Integración Formal: La ley permite que los asentamientos pasen de la informalidad a una integración plena en la ciudad, facilitando la dotación planificada de servicios básicos como agua, drenaje y pavimentación.

Sustentabilidad Ambiental: El marco propuesto ayuda a frenar el crecimiento desordenado en zonas de riesgo o áreas naturales protegidas, recuperando el equilibrio territorial y la resiliencia ambiental.

4. Nuevos Instrumentos de Gestión y Transparencia:

Fondo de Regularización: Se crea un fondo con sentido social para financiar total o parcialmente los costos de regularización (estudios técnicos, escrituración) de personas en situación de pobreza.

Sistema de Información y Monitoreo: El establecimiento de una plataforma digital con datos geoespaciales y mapas de riesgo permitirá una toma de decisiones basada en evidencia y una trazabilidad total de los procesos.

5. Impacto Económico y Administrativo Positivo:





Movilidad Económica: La certeza jurídica permite a los propietarios acceder a créditos y programas de mejora de vivienda, dinamizando la economía local y aumentando el valor del suelo.

Armonización Jurídica: La iniciativa armoniza las facultades estatales y municipales conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos y los tratados internacionales, dotando a las autoridades de procedimientos claros y uniformes.

La emisión de una opinión positiva es fundamental, ya que esta iniciativa no solo simplifica trámites administrativos, sino que constituye una política de Estado integral para cerrar brechas de desigualdad, proteger el patrimonio de los más vulnerables y garantizar un desarrollo urbano sostenible en Guanajuato.

Ahora bien, sin perjuicio de la opinión general favorable respecto de la expedición de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos del Estado de Guanajuato y sus Municipios, esta Comisión estima pertinente formular las siguientes observaciones de carácter técnico, jurídico y operativo, con el objeto de fortalecer el contenido normativo de la iniciativa:

Primera. Naturaleza jurídica de los predios de origen ejidal. Se considera necesario precisar el tratamiento de los predios ubicados dentro del





polígono de un ejido que ya se encuentren desincorporados del régimen ejidal, tales como aquellos que cuentan con dominio pleno o con títulos de propiedad de solares. Si bien dichos predios pueden encontrarse geográficamente dentro del ejido, jurídicamente forman parte del régimen de derecho común conforme a lo previsto en la Ley Agraria, por lo que resulta necesario distinguirlos expresamente para evitar confusión en los procesos de regularización.

Segunda. Fortalecimiento del glosario de definiciones. Se estima necesario incorporar definiciones de diversos conceptos utilizados en el proyecto de ley que actualmente carecen de precisión conceptual, tales como: predios sociales, autoridad sustanciadora, posesión, propiedad, dictamen de viabilidad y acuerdo de procedencia.

Tercera. Homologación terminológica. Se sugiere unificar el uso del concepto “Asentamiento Humano Irregular”, evitando variaciones en su redacción dentro del texto normativo.

Cuarta. Requisitos de infraestructura y regularización de predios rústicos. Se advierte una posible contradicción normativa al establecerse como requisito para la regularización la existencia de al menos dos sistemas de infraestructura urbana, cuando la propia iniciativa contempla la regularización de predios rústicos, los cuales precisamente se caracterizan por la ausencia de infraestructura y servicios urbanos.





Quinta. Parámetros de superficie y lotificación. La iniciativa no establece límites mínimos o máximos respecto de la superficie total susceptible de regularización, del número de lotes o de la superficie individual de los mismos, lo que podría generar discrecionalidad en la aplicación de la norma.

Sexta. Regularización de predios rústicos sin antecedente registral. Considerando que la iniciativa contempla la abrogación de la legislación vigente en materia de regularización de predios rústicos, resulta necesario precisar el mecanismo jurídico aplicable para regularizar predios que no cuenten con antecedente registral de propiedad.

Séptima. Constitución de asociaciones civiles para promover la regularización. La obligación de constituir una asociación civil o adherirse a una existente para iniciar el procedimiento puede implicar costos económicos, obligaciones fiscales y cargas administrativas para los promoventes. Asimismo, resulta necesario prever el destino jurídico de dichas asociaciones una vez concluido el procedimiento, así como mecanismos que eviten su utilización con fines de lucro o intermediación indebida.

Octava. Denominación correcta del registro público. Se considera pertinente precisar que la autoridad registral competente es el Registro





Público de la Propiedad, omitiendo la referencia al Registro Público del Comercio, el cual tiene naturaleza federal y regula exclusivamente actos de carácter mercantil.

Novena. Eficacia jurídica de la carta compromiso del propietario. En relación con el artículo 18, resulta necesario prever mecanismos jurídicos que garanticen el cumplimiento del compromiso asumido por el propietario del predio, en caso de que éste decida no continuar con el procedimiento una vez iniciado.

Décima. Poder notarial para actos de dominio y posibles implicaciones fiscales. El artículo 22 prevé el otorgamiento de poderes notariales para la enajenación de los lotes resultantes del procedimiento de regularización. En este sentido, se considera necesario precisar su naturaleza jurídica —particularmente si se trata de poderes irrevocables para actos de dominio— así como analizar las implicaciones fiscales que pudieran derivarse para los propietarios o beneficiarios, incluyendo aquellas relacionadas con el Impuesto Sobre la Renta por enajenación o adquisición de bienes inmuebles.

Asimismo, se estima pertinente valorar esquemas alternativos como la expropiación por causa de utilidad pública o mecanismos de transmisión a favor de los municipios para su posterior adjudicación a los beneficiarios, a fin de evitar cargas fiscales excesivas para las personas involucradas.





Décima primera. Alcance de las exenciones fiscales. En relación con el artículo 29, se considera necesario precisar si las exenciones previstas comprenden únicamente contribuciones estatales y municipales, o si se pretende extender sus efectos a contribuciones de carácter federal.

Décima segunda. Áreas de donación. Debe establecerse el supuesto aplicable cuando dentro del polígono a regularizar no existan áreas susceptibles de donación, a efecto de determinar si ello constituye un impedimento para la procedencia del procedimiento.

Décima tercera. Cancelación de cargas e inscripción registral. En relación con el artículo 33, se considera necesario precisar qué tipo de cargas se pretende liberar con la declaración de conclusión del procedimiento, así como el folio registral en el que deberá inscribirse dicha resolución, particularmente en los casos en que el folio matriz se extinga al generarse nuevas unidades registrales.

Décima cuarta. Autoridades municipales participantes. Se propone ampliar la referencia a las autoridades municipales que intervienen en el procedimiento, permitiendo que participen las dependencias que cada ayuntamiento determine conforme a su estructura administrativa, tales como





direcciones de tenencia de la tierra, institutos municipales de vivienda u otras áreas competentes.

Décima quinta. Acreditación de requisitos para la regularización. En relación con el artículo 41, se estima necesario precisar los medios de acreditación de diversos requisitos, entre ellos:

- Si el valor del predio incluye únicamente el terreno o también las construcciones;
- Los medios para acreditar la posesión en calidad de dueño por el plazo requerido;
- La forma de acreditar la existencia de infraestructura urbana y el uso de suelo; y,
- Los mecanismos para verificar la inexistencia de procesos judiciales o gravámenes.

Décima sexta. Inmuebles sujetos al régimen de condominio. Se considera necesario precisar que los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio no deben ser objeto de regularización bajo este





procedimiento, dado que su constitución implica necesariamente un proceso previo de escrituración y registro.

Décima séptima. Distinción entre propiedad y posesión. A lo largo del proyecto se utilizan indistintamente los conceptos de propiedad y posesión, particularmente en el capítulo relativo a predios rústicos, lo que hace necesario establecer definiciones claras para evitar contradicciones en la aplicación de la ley.

Décima octava. Restricción por número de predios. En relación con el artículo 44, resulta necesario precisar el alcance de la restricción relativa a propietarios o poseedores que cuenten con más de dos predios inscritos a su nombre, ya que la condición de propietario implica la existencia de un título formal de propiedad, lo cual podría resultar contradictorio con el objeto de la regularización.

Décima novena. Límite de superficie vinculado al artículo 27 constitucional. El parámetro de extensión previsto en el artículo 45, vinculado a los límites de la propiedad rural establecidos en el artículo 27 constitucional, podría resultar inaplicable al contexto de regularización de asentamientos humanos destinados a vivienda.





Vigésima. Procedimientos jurisdiccionales y prescripción. En relación con el artículo 46, se sugiere revisar su procedencia, ya que podría implicar la realización de actividades de naturaleza jurisdiccional que corresponden al ámbito del derecho civil, particularmente en materia de prescripción adquisitiva, actualmente regulada por el Código Civil y por el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares.

Vigésima primera. Requisitos documentales para iniciar la regularización. En el artículo 48 se prevén requisitos como datos registrales o clave catastral que, en algunos casos, podrían resultar incompatibles con la propia naturaleza de los predios sujetos a regularización, particularmente cuando éstos carecen de antecedente registral o inscripción catastral.

Asimismo, se sugiere precisar la autoridad responsable del programa, ya que a lo largo del articulado se menciona indistintamente a la “dependencia encargada del programa” y a la “autoridad sustanciadora”.

Vigésima segunda. Etapa judicial del procedimiento. Se considera necesario revisar la pertinencia del capítulo relativo a la etapa judicial del procedimiento, dado que el proceso de regularización se plantea como un procedimiento administrativo a cargo de autoridades estatales o municipales.





Vigésima tercera. Predios familiares. En el capítulo relativo a predios familiares se establece una superficie mínima de 60 metros cuadrados, por lo que se sugiere verificar su compatibilidad con los planes de desarrollo urbano y los programas de ordenamiento territorial de los municipios, los cuales establecen parámetros específicos de densidad y uso de suelo.

Vigésima cuarta. Orden sistemático del procedimiento. Se sugiere que la descripción general de las etapas del procedimiento de escrituración prevista en el artículo 76 se ubique al inicio del apartado correspondiente, a efecto de que posteriormente se desarrollen cada una de dichas etapas de manera ordenada.

Vigésima quinta. Fondo de regularización de asentamientos humanos. En relación con el artículo 86, se considera necesario precisar la fuente de financiamiento, los mecanismos de administración y la autoridad responsable de operar el Fondo de Regularización de Asentamientos Humanos.

Vigésima sexta. Revisión de técnica legislativa. Finalmente, se sugiere revisar la redacción y técnica normativa de diversos preceptos, particularmente de los artículos 1, 10 y 14, con el objeto de armonizar su contenido con el resto del articulado de la iniciativa.





Por lo anterior, esta Comisión estima factible proponer al Pleno del Ayuntamiento la emisión de una opinión en sentido positivo con las observaciones previamente señaladas respecto de la iniciativa de referencia.

Esta opinión se emite sin perjuicio de las consideraciones técnicas, jurídicas o presupuestarias adicionales que la Comisión dictaminadora estime pertinentes incorporar al momento de la elaboración del dictamen definitivo.

No obstante, lo anterior, esta Comisión hace constar que, en términos generales, la opinión que se emite es favorable a la expedición de la iniciativa referida, al estimar que su contenido resulta pertinente y necesario para fortalecer el marco jurídico en materia de regularización de asentamientos humanos.

En función de lo expuesto, por este medio se somete a consideración del Pleno del Ayuntamiento, la aprobación de los siguientes puntos de:

Acuerdo:

Primero. La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, tiene atribuciones para formular ante el Pleno el presente dictamen, de conformidad con lo señalado en la consideración primera, debido a lo cual, para los efectos del artículo 39 del Reglamento





Interior del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., remítase a la Secretaría del Ayuntamiento para que lo liste y se proponga ante el Pleno.

Segundo. El Ayuntamiento de Guanajuato, es competente para conocer y resolver el dictamen presentado en atención a lo expresado en la consideración segunda.

Tercero. En términos de la consideración tercera, se propone al Ayuntamiento de Guanajuato, emitir la presente opinión en sentido positivo con observaciones, respecto de la Iniciativa con proyecto de decreto, mediante la cual se expide la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos del Estado de Guanajuato y sus Municipios, a que se refiere el oficio circular número 280, suscrito por la Presidenta y Secretaría de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obra Pública del Congreso del Estado de Guanajuato

Cuarto. Una vez aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, notifíquese el presente dictamen al Congreso del Estado de Guanajuato, para que surta sus efectos legales correspondientes.

Fírmese y rubríquese el presente acuerdo por quienes integran, ediles de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Ayuntamiento Guanajuato, trienio 2024-2027, en la inteligencia





que la ausencia de firmas no invalida su contenido. Dado así, en la ciudad de Guanajuato al día 06 de marzo de 2026.

FIRMAS		
	Adriana Ramírez Valderrama, Presidenta.	
	Víctor Hugo Larios Ulloa, Secretario.	
	Daniel Barrera Vázquez, Vocal.	





	Maria Fernanda Vázquez Sandoval. Vocal.	
	Ángel Ernesto Araujo Betanzos. Vocal.	

La presente hoja de firmas es parte integral del Dictamen CDUOETyp/054/2024-2027, de fecha 06 de marzo de 2026, la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, del Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027.

