

LA SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 02 de diciembre del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley que Establece las Bases para el Procedimiento al que Deberá Ajustarse la Inscripción de los Predios Sub-Urbanos y Rústicos en el Registro Público de la Propiedad, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

La Comisión realizó el análisis de esta Iniciativa con proyecto de Decreto, conforme al procedimiento que a continuación se describe:

En el apartado de “Antecedentes Generales” se describe el trámite que dio inicio al proceso legislativo, a partir de la fecha en que fue presentada la Iniciativa ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

En el apartado denominado “Consideraciones” los integrantes de la Comisión Dictaminadora realizan una valoración de la iniciativa con base al contenido de los diversos ordenamientos legales aplicables.

En el apartado referido al “Contenido de la Iniciativa”, se hace una descripción de la propuesta sometida al Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado, incluyendo la Exposición de Motivos.

En el apartado de “Conclusiones”, el trabajo de esta Dictaminadora consistió en verificar los aspectos de legalidad y homogeneidad en criterios normativos aplicables, en la confronta de los demás dispositivos legales que enmarca nuestro cuadro constitucional local y legal, que derivaron de la revisión de la iniciativa.

En el apartado “Texto normativo y régimen transitorio”, se desglosan los artículos que integran el Proyecto de Decreto que nos ocupa, con las modificaciones realizadas por esta Comisión Dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I. ANTECEDENTES GENERALES

Que por oficio número SGG/JF/1136/2025, de fecha 13 de octubre del año 2025, suscrito por la Doctora Anacleta López Vega, Subsecretaria Gobierno, Asuntos Jurídicos y Derechos Humanos y Encargada de Despacho de la Secretaría General de Gobierno, quien por instrucciones de la Mtra. Evelyn Cecia Salgado Pineda, Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65 fracción II y 91 fracción III y VIII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, remitió a esta Soberanía Popular, la **INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

El Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en sesión de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinticinco, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de referencia, habiendo sido turnada mediante oficio número LXIV/2DO/SSP/DPL/0310/2025, de esa misma fecha, suscrito por el Mtro. José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios de este Congreso a la Comisión de Hacienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción II, 241 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 231, para su análisis y emisión del Dictamen con Proyecto de Decreto respectivo, conforme la siguiente:

II. CONSIDERACIONES

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracción I, 195 fracción V, 196, 248, 254, 256 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero, Número 231, esta Comisión de Hacienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el Dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.

El Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, conforme a lo establecido por los artículos 115 fracción IV, párrafo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 61 fracción I y 62 fracción III de la Constitución Política Local; 116 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, está plenamente facultado para discutir y aprobar, en su caso, la Iniciativa por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley que

Establece las Bases para el Procedimiento al que deberá Ajustarse la Inscripción de los Predios Sub-urbanos y Rústicos en el Registro Público de la Propiedad; previa emisión del dictamen con Proyecto de Decreto respectivo.

Por lo que con fundamento en el tercer párrafo de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y los artículos 178 fracciones VII y XI de la Constitución Política del Estado de Guerrero y 235 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, la Mtra. Evelyn Cecia Salgado Pineda, Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero, se encuentra plenamente facultada para iniciar la iniciativa que hoy nos ocupa.

De lo anterior se desprende que, la Mtra. Evelyn Cecia Salgado Pineda, Gobernadora Constitucional del Estado, motiva su iniciativa en la siguiente:

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

“... Que el Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 dentro del Eje 3, Estado de Derecho, Gobernabilidad y Gobernanza Democrática, señala en el Objetivo 3.1 la necesidad de contribuir a la consolidación del Estado de Derecho que permita la gobernabilidad, el desarrollo y la paz social. En su Estrategia 3.1.1 se contempla el fortalecimiento del Estado de Derecho y de la Cultura de la Legalidad, reflejando en sus líneas de acción 3.1.1.1. que es indispensable actualizar el marco jurídico del estado con iniciativas que perfeccionen la actuación de las instituciones gubernamentales, la 3.1.1.2. señala el compromiso de garantizar el Estado de Derecho con base en la legalidad y el bienestar de la sociedad, como elementos fundamentales del sistema de representación política, de la vida institucional y de la vigencia de los derechos políticos, sociales y laborales; y la 3.1.1.3. plantea aplicar imparcialmente los ordenamientos jurídicos y promover la cultura de la legalidad, a través del respeto a las instituciones y con ello dar certeza jurídica’

‘Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en su artículo 6, establece que el estado de Guerrero atenderá de manera programática y planificada los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales para hacer realidad el progreso y el bienestar de sus habitantes. Para ello, promoverá modificaciones a las leyes, y políticas públicas que se requieran, así como la ejecución de las acciones

necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dichos derechos'

'Que con fecha 17 de junio del año 1988, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, la Ley que Establece las Bases para el Procedimiento al que deberá ajustarse la Inscripción de los Predios Suburbanos y Rústicos en el Registro Público de la Propiedad, con el objeto de establecer las bases a las que debe ajustarse el procedimiento de regularización de la propiedad de predios sub-urbanos y rústicos del estado de Guerrero. Dicha Ley define como predios Sub urbanos, aquellos localizados en las áreas adyacentes o periféricas de un centro de población susceptibles de urbanizarse, y como rústicos, los destinados al uso agrícola, ganadero y forestal'

Que, a más de tres décadas de su expedición, las condiciones territoriales, económicas y sociales del Estado de Guerrero han cambiado sustancialmente, por lo que resulta necesario actualizar su contenido para reforzar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y garantizar que los procedimientos de regularización se apliquen exclusivamente a los predios del medio rural, evitando su uso indebido en zonas de valor turístico o ecológico especial'

'Que bajo este tenor, con el objetivo de ofrecer mayor certeza jurídica y delimitar con precisión el ámbito rural de aplicación de la norma, se propone una reforma al artículo 4 y a su fracción VIII, a fin de precisar que la regularización procederá únicamente respecto de predios suburbanos y rústicos, que tengan una extensión no mayor de 30 hectáreas y no menor a 500 m² y que no exceda el valor de \$2 000,000.00 (Dos millones de pesos 00/100 M.N.), y que no se ubiquen dentro de la zona urbana ni colindren con áreas federales de uso restringido sin la autorización correspondiente'

'Que para salvaguardar la integridad jurídica de las personas beneficiarias y prevenir la obtención indebida de títulos de propiedad mediante falsez o engaño, se propone adicionar un segundo párrafo al artículo 8, estableciendo la cancelación de los títulos de propiedad cuando se compruebe la existencia de dolo o mala fe en su tramitación'



IV. CONCLUSIONES

Del análisis efectuado a la presente iniciativa, se arriba a la conclusión que la misma no es violatoria de derechos humanos ni se encuentra en contraposición con ningún otro ordenamiento legal.

Se establece que para la procedencia de inscripción de predios rústicos, no urbanos, debe ser no menor de 500 metros cuadrados y su valor sea menor a dos millones de pesos, siempre que cumpla con los requisitos para la prescripción adquisitiva y no se cuente con el título correspondiente, o cuando se tenga sea defectuosos.

Además, de indicarse que el trámite debe ser ante la Coordinación General de Catastro del gobierno del estado, lo que dá mayor certeza y claridad en este tipo de actos jurídicos, permitiendo a las personas que se ubiquen en los supuestos, tener garantizado su derecho a la inscripción y obtención del título de propiedad respectivo, garantizándose así el derecho de propiedad, prohibiéndose la regularización de las zonas marítimas propiedad de la Nación.

Asimismo, se excluyen de estos beneficios a quien a través de la comisión de algún delito se haya posesionado del predio que se pretende regularizar, así como la cancelación de los títulos de propiedad que previa resolución judicial así se decrete.

Para mayor comprensión de presenta el siguiente cuadro comparativo:

REDACCIÓN ACTUAL	PROPIUESTA
<p>Artículo 4o. Quienes estén en posesión de predios sub urbanos y rústicos, que tengan una extensión no mayor de 30 hectáreas en cualquier calidad y cuyo valor no exceda de la cantidad de \$1,000,000.00 (Un Millón de Pesos 00/100 M.N.), reuniendo los requerimientos de tiempo y condiciones exigidas para prescribirlos, y no posean un Título de Propiedad, o teniéndolo y éste sea defectuoso, podrán regularizar su situación legal mediante la presentación de una solicitud por escrito dirigida al Titular del Poder ejecutivo,</p>	<p>Artículo 4o. Quienes estén en posesión de predios suburbanos y rústicos, que tengan una extensión no mayor de 30 hectáreas y no menor a 500 m² en cualquier calidad y cuyo valor no exceda la cantidad de \$2'000,000.00 (Dos millones de pesos 00/100 M.N.), exclusivos del medio rural y no destinados a uso turístico, particularmente aquellos que colindan con la Zona Federal Marítimo Terrestre, que no se encuentre en la zona urbana, y que reúnan los requerimientos en tiempo y condiciones exigidas para su</p>

<p>acompañado de la totalidad de los documentos siguientes:</p> <p>VIII. Cuando el predio que se pretende regularizar colinde con Zona Federal, deberá presentar una constancia de no afectación, expedido por las dependencias federales correspondientes.</p>	<p>prescripción, y no posean un título de propiedad, o teniéndolo este sea defectuoso, podrán regularizar su situación legal mediante solicitud ante la Coordinación General de Catastro, acompañada de la totalidad de los documentos siguientes:</p> <p>I a la VII.</p> <p>VIII. Cuando el predio que se pretende regularizar colinde con la Zona Federal Marítima Terrestre, deberá presentar una Constancia de No Afectación expedida por dependencias federales correspondientes, quedando estrictamente prohibida la regularización de las zonas marítimas propiedad de la Nación.</p> <p>IX a la XI.</p>
<p>Artículo 8o. Si durante el procedimiento y hasta antes de la resolución se presentase persona alguna alegando derechos sobre el procedimiento objeto de la promoción, acreditando interés jurídico, el procedimiento se suspenderá, quedando a salvo los derechos de los interesados para que los hagan valer ante la autoridad judicial competente.</p>	<p>Artículo 8o.</p> <p>Quedan excluidos de los beneficios que otorga esta Ley, los predios cuya posesión se obtuvo a partir de hechos ilícitos y todos los que no pueden poseerse a título de dueño en virtud de cualquier otra disposición legal. Asimismo, se cancelarán los títulos de propiedad cuando, previa resolución de la autoridad competente, se acredite la existencia de dolo o mala fe de la persona beneficiaria o de un tercero.</p>

Por ello, al emitirse el presente dictamen y considerándose las disposiciones legales aplicables en la materia, se constató que la Iniciativa por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley que Establece las Bases para el Procedimiento al que deberá Ajustarse la Inscripción de los Predios Sub-urbanos y Rústicos en el Registro Público de la Propiedad, se pretende robustecer el marco jurídico en materia de regularización de predios rústicos”.

Que en sesiones de fecha 02 de diciembre del 2025, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto *por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley que Establece las Bases para el Procedimiento al que Deberá Ajustarse la Inscripción de los Predios Sub-Urbanos y Rústicos en el Registro Público de la Propiedad*. Emítase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 300 POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman el párrafo primero y la fracción VIII del artículo 4o de la Ley que Establece las Bases para el Procedimiento al que deberá Ajustarse la Inscripción de los Predios Sub-Urbanos y Rústicos en el Registro Público de la Propiedad, para quedar como sigue:

Artículo 4o. Quienes estén en posesión de predios suburbanos y rústicos, que tengan una extensión no mayor de 30 hectáreas y no menor a 500 m² en cualquier calidad y cuyo valor no exceda la cantidad de \$2'000,000.00 (Dos millones de pesos 00/100 M.N.), exclusivos del medio rural y no destinados a uso turístico, particularmente aquellos que colindan con la Zona Federal, así como Federal Marítimo Terrestre, que no se encuentre en la zona urbana, y que reúnan los

requerimientos en tiempo y condiciones exigidas para su prescripción, y no posean un título de propiedad, o teniéndolo este sea defectuoso, podrán regularizar su situación legal mediante solicitud ante la Coordinación General de Catastro, acompañada de la totalidad de los documentos siguientes:

I a la VII. . . .

VIII. Cuando el predio que se pretende regularizar colinde con la Zona Federal, así como Federal Marítima Terrestre, deberá presentar una Constancia de No Afectación expedida por dependencias federales correspondientes, quedando estrictamente prohibida la regularización de las zonas marítimas propiedad de la Nación.

IX a la XI. . . .

ARTÍCULO SEGUNDO. Se adiciona un párrafo segundo al artículo 8 de la Ley que Establece las Bases para el Procedimiento al que deberá Ajustarse la Inscripción de los Predios Sub-Urbanos y Rústicos en el Registro Público de la Propiedad, para quedar como sigue:

Artículo 8o.

Quedan excluidos de los beneficios que otorga esta Ley, los predios cuya posesión se obtuvo a partir de hechos ilícitos y todos los que no pueden poseerse a título de dueño en virtud de cualquier otra disposición legal, previa resolución de la autoridad competente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día 01 de enero de 2026.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TERCERO. Remítase a la titular del Poder Ejecutivo para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, y los efectos legales conducentes.



CUARTO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, para su conocimiento general.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

DIPUTADO PRESIDENTE

ALEJANDRO CARABIAS ICAZA

DIPUTADA SECRETARIA

CATALINA APOLINAR SANTIAGO

DIPUTADO SECRETARIO

JORGE IVÁN ORTEGA JIMÉNEZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 300 POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE ESTABLECE LAS BASES PARA EL PROCEDIMIENTO AL QUE DEBERÁ AJUSTARSE LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS SUB-URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.)

