

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXIV Legislatura

**PROMOVENTE:** C. SERGIO GONZALEZ LOPEZ

**ASUNTO RELACIONADO A:** ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE LEY PARA LA REGULACION DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE NUEVO LEON, LA CUAL CONSTA DE 29 ARTICULOS Y 5 ARTICULOS TRANSITORIOS., TIENE POR OBJETO ESTABLECER LAS BASES DE COORDINACION CON LAS INSTANCIAS FEDERALES QUE INCIDAN EN PROCEDIMIENTOS DE REGULARIZACION O LOS DESARROLLEN.

**INICIADO EN SESIÓN:** 30 de Noviembre del 2016

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano

**Lic. Mario Treviño Martínez**

**Oficial Mayor**

Monterrey, Nuevo León, Noviembre 29, 2016.

**Asunto:** Iniciativa de Ley.

**H. Congreso del Estado de Nuevo León**  
**Septuagésima Cuarta Legislatura**  
Presente.

Esto es, se deberá legislar de manera especial respecto a la constitución de centros de población informales en esta entidad federativa, considerando el sensible problema que debe remediarse dado que en el Estado de Nuevo León en los últimos años se ha manifestado un incremento muy significativo de sus habitantes en ese rubro, toda vez que tradicionalmente es una entidad atractiva para el establecimiento de nuevos negocios y empresas, lo que se traduce por lógica en mayor número de habitantes en su territorio.

El índice de crecimiento de su población muy probablemente tiene sus razones dada la posibilidad de obtener un mayor bienestar en virtud del desarrollo económico que de manera permanente se refleja en el Estado de Nuevo León, resultando atractivo para muchas personas el establecerse en el mismo, pues les permite progresar tanto en lo profesional como en lo familiar.

Es entonces que esta tendencia demográfica genera una fuerte presión respecto del desarrollo urbano en nuestra entidad. Esto irremediablemente provoca la constitución informal y desorganizada de asentamientos humanos nuevos que han surgido en la capital del Estado de Nuevo León y principales poblaciones, destacando desde luego este fenómeno en su zona conurbana.

La mayor parte de estos asentamientos humanos irregulares no cumple con los requisitos legales, con las formalidades que el derecho dicta a efecto de mantener el orden en el crecimiento urbano. De tal manera que no podemos cerrar los ojos ante esta problemática en la tenencia de la tierra atribuible a este tipo de asentamientos populares.

Se reconoce que las causas de los asentamientos humanos irregulares son múltiples. Por un lado, la necesidad y el justo anhelo de las familias de contar con un espacio propio para vivir, por otro, el elevado costo de una vivienda, aunado a que no todo trabajador puede acceder a los programas públicos o privados de crédito para la compra de una casa-habitación construidas en áreas urbanas.

Lo anterior coincide con el abuso de algunas personas que conociendo la necesidad social buscan satisfacerla mediante la venta de lotes no urbanizados, es decir, son individuos sin escrúpulos que se dedican a organizar invasiones de terrenos y lucran aprovechando la carencia de un espacio territorial para vivir.

Tenemos así asentamientos humanos irregulares que surgen en áreas ecológicas protegidas, en lugares donde el uso del suelo no lo permite, dentro de terrenos ejidales que no han pasado al dominio pleno, etc.

La legislación propuesta permitirá operar bajo un contexto legal lo que hasta la fecha se encuentra apartado de ese orden, por lo que en esa tesis no debe ser interpretada la **Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León** como un medio para realizar conductas delictuosas.

La Legislatura de Nuevo León cuenta con las facultades suficientes para expedir la ley que nos ocupa. Su fundamento se encuentra en el artículo 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, que en el caso concreto es legislar en materia de desarrollo urbano.

Es en virtud de dicha facultad que se propone la **Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León**, que constituye el marco de solución jurídica al problema planteando.

Este planteamiento de iniciativa es considerando que nunca antes se ha legislado de manera precisa al respecto, previendo únicamente la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León la descripción de requisitos, de manera general, en cuanto a la integración de expedientes para una eventual regularización de asentamientos humanos irregulares, sin regular de manera específica un procedimiento que debe agotarse para ello y así profesionalizar el trámite institucional respectivo.

Como ciudadano neoleonés propongo esta iniciativa a la LXXIV Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, misma que conforme a sus atribuciones deberá honrar su labor en beneficio de aquellas familias de escasos recursos económicos que requieren certeza jurídica respecto a la posesión informal que detentan de la tierra.

Quedo a la orden para cualquier ampliación que el tema amerite.

Atentamente,

100g



Monterrey, N. L., a 24 de Nov del 2016.

**ASUNTO:** Se presenta Iniciativa

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
SEPTUAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA**

Presente.

El suscrito...

**CONSIDERANDO**

En el Estado de Nuevo León en los últimos años se ha manifestado un incremento muy significativo de sus habitantes, toda vez que tradicionalmente es una entidad atractiva para el establecimiento de nuevos negocios y empresas, lo que se traduce por lógica en mayor número de habitantes en su territorio.

El índice de crecimiento de su población muy probablemente tiene sus razones dada la posibilidad de obtener un mayor bienestar en virtud del desarrollo económico que de manera permanente se refleja en el Estado de Nuevo León, resultando atractivo para muchas personas el establecerse en el mismo, pues les permite progresar tanto en lo profesional como en lo familiar.

Es entonces que esta tendencia demográfica genera una fuerte presión respecto del desarrollo urbano en nuestra entidad. Esto irremediablemente provoca la constitución informal y desorganizada de asentamientos humanos nuevos que han surgido en la capital del Estado de Nuevo León y principales poblaciones, destacando desde luego este fenómeno en su zona conurbana.

La mayor parte de estos asentamientos humanos irregulares no cumple con los requisitos legales, con las formalidades que el derecho dicta a efecto de mantener el orden en el crecimiento urbano. De tal manera que no podemos cerrar los ojos ante esta problemática en la tenencia de la tierra atribuible a este tipo de asentamientos populares.

Se reconoce que las causas de los asentamientos humanos irregulares son múltiples. Por un lado, la necesidad y el justo anhelo de las familias de contar con un espacio propio para vivir,

por otro, el elevado costo de una vivienda, aunado a que no todo trabajador puede acceder a los programas públicos o privados de crédito para la compra de una casa-habitación construidas en áreas urbanas.

Lo anterior coincide con el abuso de algunas personas que conociendo la necesidad social buscan satisfacerla mediante la venta de lotes no urbanizados, es decir, son individuos sin escrúpulos que se dedican a organizar invasiones de terrenos y lucran aprovechando la carencia de un espacio territorial para vivir.

Tenemos así asentamientos humanos irregulares que surgen en áreas ecológicas protegidas, en lugares donde el uso del suelo no lo permite, dentro de terrenos ejidales que no han pasado al dominio pleno, etc. Esto atenta contra el desarrollo urbano y contra los mismos intereses de los moradores de dichas colonias, pues su patrimonio se encuentra en una gran precariedad jurídica, dado que compran lo que no puede ser comprado ni legalmente defendido.

En tal sentido, esta situación exige la decidida intervención del gobierno estatal para perseguir y castigar a quienes venden, lotifican y construyen en terrenos que no cumplen los requisitos para ser fraccionados.

No se debe enfocar lo anterior como una manera de criminalizar la necesidad. No se trata de perseguir a quien busca dar un techo a su familia, sino a quien desarrolla un asentamiento humano informal en lugares inadecuados, sin las autorizaciones de ley y, en ocasiones, en lugares de alto riesgo.

En nuestro Estado generalmente los particulares tienen una cultura de legalidad, toda vez que se ajustan a las disposiciones legales aplicables en cuanto a la compraventa de bienes inmuebles destinados a casa-habitación. Esto es un efecto positivo que redunda en beneficio de los propios particulares adquirentes. Sin embargo, permanece el problema de las personas que forman parte de un asentamiento humano irregular.

Procesando y sentenciando la conducta ilegal en la que incurren los promotores de invasiones de inmuebles a efecto de originar un asentamiento humano irregular no resuelve el problema, específicamente de los poseedores que en su mayoría son engañados, mismos que al mantener la ocupación de la superficie de terreno en la que viven requieren por ende de servicios mínimos básicos con los que no siempre cuentan.

Esta situación debe ser atendida. Es recomendable establecer en el ámbito jurídico los mecanismos que sirvan para regularizar lo relativo a los asentamientos humanos irregulares que a la fecha prevalecen, normatividad que no precisamente debe ser interpretada como una actitud permisiva o incluso un incentivo para que se continúe el desarrollo de asentamientos irregulares.

Esto es, por un lado debe continuar la rigurosa aplicación de la ley penal a quien incurra en las conductas típicas, antijurídicas y culpables; pero por otro lado es indispensable darle una solución jurídica a esta situación de irregularidad.

Lo anterior debe producirse dentro del marco del derecho. Específicamente, dentro del tipo normativo conocido como ley. Esto puesto que por su jerarquía normativa, una ley es superior a cualquier reglamento o disposición similar y obliga por igual a las autoridades y a los particulares a ajustar su proceder a ella.

Así, con la expedición de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León se genera un marco normativo de coordinación a los programas existentes, tanto en los ámbitos estatal como municipal, que tienen por objeto la regularización de la tenencia de la tierra atribuible a este tipo de asentamientos.

La Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León permitirá dar uniformidad al tratamiento que actualmente se aplica por las instancias estatales y municipales.

Bajo este contexto, la regularización de asentamientos humanos irregulares significa legalizar lo que se ha constituido al margen del derecho, por lo que la Ley en cuestión no debe ser considerada como una invitación permanente al rompimiento del marco jurídico, con el pretexto de que algún día, en un futuro incierto, se tendrá que acceder a este proceso de certificación.

La legislación propuesta permitirá operar bajo un contexto legal lo que hasta la fecha se encuentra apartado de ese orden, por lo que en esa tesitura no debe ser interpretada la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León como un medio para realizar conductas delictuosas.

La Legislatura de Nuevo León cuenta con las facultades suficientes para expedir la ley que nos ocupa. Su fundamento se encuentra en el artículo 63 fracción I de la Constitución local, que el caso concreto es legislar en materia de desarrollo urbano.

Es en virtud de dicha facultad que se propone la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León, que constituye el marco de solución jurídica al problema que se ha venido planteando y que cuenta con diversas características que enseguida se exponen:

El primer capítulo establece el carácter obligatorio y los objetivos de la ley, además, fija las definiciones fundamentales para el entendimiento y aplicación de la norma. De forma clara se señala que este cuerpo legal es totalmente independiente de las disposiciones que existen en materia penal, en específico al delito de invasión de inmueble.

En el capítulo segundo se determinan con claridad los supuestos que deberán acreditarse para la regularización de un asentamiento humano irregular. La finalidad de los mismos es conseguir la certeza jurídica en la propiedad, pero también verificar que se cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios a tales asentamientos. Así, es claro que se persiguen dos objetivos con la regularización; por un lado la protección a la propiedad, y por otro, la dotación de servicios mínimos básicos que permitan una vida digna a los colonos.

El capítulo tercero, sección primera, contiene en términos del artículo 115 fracción II, incisos a) y e), y fracción V, inciso e), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo previsto en los artículos 130 incisos a) y e), y 132, fracción II, inciso e), de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, las bases generales que regirán para el procedimiento de regularización en aquellos municipios que decidan realizar la regularización por su cuenta. Estas bases deberán ser respetadas y seguidas por los Ayuntamientos que establezcan sus propios procedimientos de regularización.

Como antecedente de lo expuesto, derivado de la controversia constitucional 25/2001 quedó determinado con claridad que la Legislatura local no puede sino establecer las bases para la administración pública municipal y sus procedimientos. Incluso, se reitera dentro de dicha sentencia la disposición constitucional de que habrá normas de detalle que deberán ser creadas mediante reglamentos o bases generales por parte de los ayuntamientos, no por los órganos legislativos.

Esto es, los ayuntamientos tienen competencia para administrar el territorio del municipio en materia de desarrollo urbano, misma que se desprende de los incisos a), d), e) y f) de la citada fracción V del artículo 115 constitucional, resultando propio del ámbito municipal la regularización de los asentamientos humanos irregulares.

Por tanto, esta H. Legislatura del Estado de Nuevo León, respetando el criterio de nuestro máximo Tribunal no puede sino establecer, como lo hace, las bases generales del procedimiento, las definiciones fundamentales y los requisitos que deben cubrirse, como normas supletorias de la voluntad de aquellos ayuntamientos que no expidan los reglamentos o bases generales para la regularización de los asentamientos humanos irregulares.

Como se puede observar de la lectura del artículo 8 de la Ley por erigirse, las bases generales buscan garantizar el respeto a los derechos de terceros, a los derechos de las asociaciones de colonos y los colonos en lo individual, así como la obtención de los dictámenes e información necesaria para determinar o no la regularización.

La infraestructura urbana se realizará mediante la participación de los colonos, que de esta forma coadyuvan con la autoridad para obtener la regularidad jurídica y la dotación de servicios

que beneficien los lotes resultantes del fraccionamiento habitacional aprobado con motivo de la regularización del asentamiento humano irregular.

Las siguientes secciones del capítulo tercero son normas que deberá seguir la Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares. Además, en caso de que un Ayuntamiento decida realizar por su cuenta el procedimiento de regularización, pero que no quiera o pueda expedir el reglamento respectivo, podrá implementar sus trámites siguiendo las reglas que en las citadas secciones se establecen.

La sección segunda del referido capítulo tercero establece las reglas de inicio del procedimiento, que deberá ser promovido por la asociación que cuente con la representación de al menos el 70% de los colonos del asentamiento en cuestión. Esto permitirá participar en los procedimientos de regularización a las agrupaciones que realmente representen la mayoría de los colonos. Además, se establece que aquellos colonos que no formen parte de la asociación solicitante, podrán participar de los derechos y obligaciones que se establezcan mediante su coordinación con la autoridad competente.

La sección tercera del capítulo señalado fija las obligaciones de la autoridad para verificar el cumplimiento o no de los requisitos que deben reunirse para que un asentamiento humano irregular sea considerado susceptible de regularización. Si bien, esta actividad de acreditación se hará junto con las asociaciones y colonos, también lo es que debe la autoridad encargada del procedimiento verificar que se cumplan todos los extremos señalados en el artículo 4 de la Ley por instituirse.

En la sección cuarta subsecuente se precisa el procedimiento a seguir para que el Ayuntamiento respectivo expida el acuerdo que autorice la regularización. Cabe señalar que, según sus facultades constitucionales, esta atribución no podrá ser delegada en autoridad alguna.

Debemos resaltar también que el efecto del acuerdo es ordenar la regularización y establecer los pasos que en tal sentido se deberán dar respecto de un asentamiento humano irregular en particular; al ser obvio que habrá una serie de actos jurídicos (transmisión de la propiedad) y fácticos (dotación de servicios, vialidades, etc.) que no se pueden dar de forma simultánea.

En la sección quinta encontramos las reglas para la ejecución del acuerdo que autoriza la regularización. Esto es, los actos que deberán realizar particulares y gobierno para poder llegar, ahora sí, a la plena seguridad jurídica y a la dotación de servicios que permitan una vida digna, a los habitantes del asentamiento humano irregular en concreto.

La sección sexta se ocupa del acuerdo que determina el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización. Esto es, del momento en que se tienen por cumplidas todas las obligaciones de la asociación de colonos y los colonos en lo individual, así

como de las autoridades, lo cual permitirá declarar como exitoso un procedimiento de regularización.

También se establece el supuesto en que deba declararse la improcedencia de la regularización, cuando no sean cumplidas por parte de la asociación de colonos o los colonos en lo individual las obligaciones contraídas con la autoridad para la regularización del asentamiento humano irregular al que pertenezcan.

Por su parte, en el capítulo cuarto se describe a las autoridades competentes. En la sección primera se establece a la autoridad municipal, por medio de la dependencia que el Ayuntamiento decida o, en su caso, del encargado de la política interna.

Respecto la sección segunda del citado capítulo cuarto resulta de particular interés profundizar en la figura de la Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, que será la instancia encargada de coordinar los esfuerzos de las autoridades municipales para la aplicación de la ley que emerge. Incluso, previa solicitud del Ayuntamiento en cuestión y de la celebración de un convenio, la Comisión podrá ejercitar las facultades de la autoridad municipal en materia de regularización territorial, esto en aplicación de lo previsto en el artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en el diverso artículo 132 fracción II inciso i) de la Constitución Política del Estado de Nuevo León.

Esta delegación de funciones no podrá darse respecto los acuerdos de procedencia de la regularización, de cumplimiento y de improcedencia, que siempre serán facultad de los ayuntamientos.

La Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, será también la encargada del censo de asentamientos humanos irregulares del Estado de Nuevo León, instrumento que será fundamental para la regularización de aquellos que cumplan con los requisitos necesarios para ello.

Asimismo, será competencia de esta Comisión la escrituración de los lotes resultantes del proyecto ejecutivo que se apruebe como fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva, con motivo de la regularización de la tenencia de la tierra atribuible al asentamiento humano irregular que corresponda.

Como se observa en el artículo 24, integran la Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos las autoridades estatales y municipales relacionadas no sólo con la seguridad jurídica de la propiedad, sino también las encargadas de la dotación de servicios. Así, dicha Comisión se constituirá en el espacio adecuado para la coordinación de las autoridades en la aplicación de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León.

Se dota de facultades necesarias a dicha Comisión, que será presidida por el Gobernador del Estado de Nuevo León, a través del titular de Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY), para que pueda llevar a cabo el procedimiento regularización, desde el registro interno de los asentamientos humanos irregulares, hasta la elaboración del proyecto de declaratoria de procedencia o no de la regularización.

La presente Ley busca ser un instrumento para atender los problemas descritos en los primeros párrafos de esta exposición. Otorga los instrumentos jurídicos a las autoridades y los particulares para atender un problema real y su debida aplicación se encomienda a la inteligencia, probidad y empeño de los servidores públicos de nuestra entidad.

En términos de lo anterior, esta H. LXXIV Legislatura del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, tiene a bien expedir la siguiente:

## **LEY PARA LA REGULARIZACION DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

### **CAPÍTULO I**

#### **OBJETO DE LA LEY Y DEFINICIONES**

**Artículo 1.** La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer los casos, regular el procedimiento y fijar las bases de coordinación entre las autoridades estatales y municipales para la regularización de los asentamientos humanos irregulares constituidos en territorio del Estado de Nuevo León, debiendo coadyuvar en la aplicación de la misma tanto los particulares como las autoridades en general, según sus atribuciones y ámbito de competencias.

También tiene por objeto establecer las bases de coordinación con las instancias federales que incidan en procedimientos de regularización o los desarrollen.

La regularización de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales se realizará conforme a la legislación federal aplicable, para lo cual las autoridades estatales y municipales apoyarán a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, aplicándose la presente Ley en lo que la normatividad federal permita y resulte favorable para los particulares.

**Artículo 2.** Para efectos de lo previsto en esta Ley, salvo indicación específica en contrario, se entenderá por:

- **Asentamiento o asentamiento humano irregular:** Grupo de personas establecidas en un terreno dividido o lotificado para fines de vivienda, sin contar con la aprobación otorgada por las autoridades correspondientes en términos de la normatividad urbana.
- **Asociación de colonos:** Agrupación con personalidad jurídica, conformada por los colonos de un asentamiento humano irregular.
- **Autoridad competente:** La Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, los Ayuntamientos y aquéllas que éstos designen para sustanciar el procedimiento o las que estén previstas en las normas aplicables.
- **Colono:** Habitante de un asentamiento humano irregular.
- **Comisión:** Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares.
- **Expediente técnico:** Conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo, entre otros, la petición del solicitante, el dictamen de la Comisión y las constancias que lo respalden.
- **Ley:** Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León.
- **Ocupación real:** Existencia de colonos que habiten los lotes del asentamiento.
- **Procedimiento:** Conjunto de actos tendientes a la regularización de asentamientos humanos irregulares, realizados por los colonos, la autoridad competente y los propietarios de los predios.
- **Propietario:** Persona que registralmente aparezca como dueño del predio en que se constituya, en todo o en parte, un asentamiento humano irregular.
- **Reglamento:** Norma general emitida por el Ayuntamiento, que establece el procedimiento a seguir para la regularización de asentamientos humanos irregulares existentes en su espacio territorial.
- **Regularización de asentamiento humano irregular:** Conjunto de actos que realizarán las personas y autoridades previstas en esta Ley, con el fin de reunir los elementos materiales,

técnicos y jurídicos que cubran los requisitos que al efecto se establezcan y permitan declarar como fraccionamiento habitacional formal a un asentamiento humano irregular.

- **Solicitante:** Propietario, asociación de colonos o colonos que pide el inicio del procedimiento de regularización.

## CAPÍTULO II

### CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES SUSCEPTIBLES DE REGULARIZACIÓN

**Artículo 3.** Será susceptible de regularización el asentamiento humano irregular que cumpla los siguientes requisitos:

- I. Que se acredite fehacientemente quién es el propietario del predio donde se encuentra ubicado el asentamiento humano irregular materia de la regularización;
- II. Que el propietario del inmueble sobre el cual se constituyó el asentamiento humano irregular manifieste expresamente su conformidad para realizar las acciones necesarias para su regularización como fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva;
- III. Que el origen de su establecimiento no haya sido como fraccionamiento habitacional conforme a las disposiciones legales aplicables en materia de desarrollo urbano en el Estado de Nuevo León;
- IV. Que refleje como situación de hecho una ocupación real mayor al 66% de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la Autoridad Competente, pueda ser aceptado con un porcentaje menor;
- V. Que la dependencia de Desarrollo Urbano del Municipio que corresponda expida un informe técnico, en el que se indique la situación del uso del suelo y la factibilidad de éste para que se ubique el asentamiento humano irregular a regularizar. Este informe deberá contener los argumentos técnicos y jurídicos que funden y motiven dicha factibilidad;
- VI. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;
- VII. Que cuente o sea susceptible de contar con uso de suelo habitacional;

VIII. Que la constitución del asentamiento humano irregular a regularizar tenga una antigüedad mínima de 5 años y ésta se demuestre fehacientemente, la que podrá ser menor según se determine por la Autoridad Competente;

IX. Que los colonos que integran el asentamiento humano irregular a regularizar organicen una asociación con personalidad jurídica que los represente en el trámite y seguimiento de la regularización;

X. Que sin menoscabo de su condición de irregular disfrute al menos de dos servicios públicos con cobertura para todo el asentamiento humano. En caso de no ser así, la Autoridad Competente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera que existe posibilidad para la dotación de servicios;

XI. Que exista la factibilidad material, financiera y presupuestaria por parte de las autoridades correspondientes para coadyuvar en la dotación de servicios básicos e infraestructura; y

XII. Que la superficie del predio origen del asentamiento humano irregular se encuentre libre de procesos judiciales, procedimientos administrativos o gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo.

## CAPÍTULO III

### BASES GENERALES Y PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

#### Sección Primera Bases generales

**Artículo 4.** Es responsabilidad de las autoridades estatales y municipales coordinarse para la debida aplicación de esta Ley, debiendo adecuar, en lo que sea necesario, su reglamentación interna.

**Artículo 5.** Sólo podrán ser objeto de regularización, conforme a la presente Ley, los asentamientos humanos irregulares que reúnan los requisitos previstos en ella y que cumplan con las obligaciones que al efecto establezca la autoridad correspondiente en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 6.** El procedimiento de regularización de un asentamiento humano irregular, comprenderá las siguientes etapas:

I. Solicitud de inicio de procedimiento;

- II. Integración del expediente técnico jurídico y su presentación al Ayuntamiento para que emita el Acuerdo correspondiente;
- III. Emisión del Acuerdo que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma;
- IV. Ejecución del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización; y
- V. Expedición del Acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

**Artículo 7.** Los Ayuntamientos podrán establecer sus procedimientos de regularización. En ausencia de dicho procedimiento, se aplicará el previsto en este ordenamiento legal.

En todo caso, se observarán los siguientes principios:

- I. Respeto al derecho de los colonos para participar e informarse del procedimiento de regularización del asentamiento humano irregular del que formen parte;
  - II. Respeto a la garantía de propiedad y los derechos de posesión que se hagan valer por terceros, por lo que, una vez informada legalmente la Autoridad Competente sobre la existencia de algún proceso o procedimiento que afecte la propiedad o posesión del terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular, deberá dar por terminado el procedimiento;
  - III. Se contará con los dictámenes y opiniones necesarias de las autoridades correspondientes y la información registral del inmueble, debiendo cuidarse la máxima objetividad en la elaboración y rendición de los mismos;
  - IV. Deberá contarse con los dictámenes y opiniones de las autoridades correspondientes, para la dotación de servicios públicos básicos y construcción de infraestructura;
  - V. El propietario del predio en el que se constituya el asentamiento humano irregular, dentro del procedimiento de regularización deberá otorgar al Municipio o a quien designe la Comisión, los poderes necesarios para enajenar la propiedad de los lotes resultantes del fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva que se autorice.
- Asimismo, directamente o delegando las facultades necesarias a quien designe la Autoridad Competente, deberá transmitir al Municipio la propiedad de las áreas de donación y vías urbanas que se autoricen;
- VI. La dotación de servicios e infraestructura se hará mediante la participación económica de los colonos en la forma y plazos que cada Ayuntamiento establezca y, en su caso, podrá contarse

con la participación de las autoridades correspondientes. La autoridad municipal será la encargada de la administración de las aportaciones que correspondan a los colonos; y

VII. Para la interpretación de esta Ley, las autoridades correspondientes ponderarán el principio del beneficio de los colonos.

La duración del procedimiento hasta la declaratoria de regularización de un asentamiento humano irregular no podrá exceder de 12 meses contados a partir de que se tenga por recibida la solicitud de inicio del procedimiento con todos sus elementos. De igual forma, una vez declarada procedente la regularización, el plazo para ejecutar todos los actos que la misma contenga, no podrá exceder de 5 años a partir de su expedición.

## **Sección Segunda Inicio del procedimiento**

**Artículo 8.** El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule el Propietario o la Asociación de colonos, misma que deberá estar constituida por lo menos con el 70% de la ocupación real como situación de hecho del asentamiento humano irregular.

No obstante lo anterior, aquellos colonos que no formen parte de la Asociación podrán obtener de la Autoridad Competente la información relativa al procedimiento de regularización y adherirse al cumplimiento de las obligaciones y recibir los beneficios que deriven de este proceso.

**Artículo 9.** La solicitud de inicio del procedimiento de regularización se dirigirá a la Autoridad Competente y deberá contener:

I. Nombre y firma del Propietario o de los representantes de la Asociación de colonos, por lo que en este caso se deberá exhibir la documentación que acredite su legal existencia y la personalidad jurídica con la que comparecen;

II. Domicilio para la práctica de notificaciones, mismo que deberá estar dentro de la cabecera del Municipio que se trate, así como nombre de los autorizados para recibirlas y consultar el expediente;

III. Identificación geográfica del asentamiento humano irregular, mediante plano que indique su ubicación y preferentemente contenga las calles, manzanas, cuadrantes y toda división interna que el mismo tenga;

IV. Documentos públicos y privados que acrediten el cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo 3 de esta Ley;

V. La indicación del estado que guarda el asentamiento humano irregular, en relación con la propiedad y los trámites realizados ante diversas autoridades respecto de la regularización del citado asentamiento y de las peticiones de servicios públicos e infraestructura, debiendo acompañar los documentos con que cuente; y

VI. Listado de los colonos del asentamiento humano irregular, indicando la ubicación de los lotes que ocupan.

**Sección Tercera**  
**Integración del expediente técnico jurídico y presentación**  
**al Ayuntamiento para emisión del Acuerdo correspondiente**

**Artículo 10.** Recibida la solicitud, la Autoridad Competente realizará las siguientes acciones:

- I. Abrirá un expediente con la documentación presentada por el solicitante y procederá a la revisión de la misma;
- II. Inscribirá el asentamiento humano irregular en el Registro Estatal de Asentamientos Humanos Irregulares;
- III. Solicitará a las autoridades correspondientes la información y dictámenes que se requieran para la comprobación de los requisitos enumerados en el artículo 3 de esta Ley; y
- IV. Elaborará para su presentación al Ayuntamiento el dictamen que recomiende la viabilidad de la regularización.

**Artículo 11.** El dictamen que recomienda la viabilidad de la regularización deberá contener:

- I. El proyecto de plano de lotificación del asentamiento humano irregular;
- II. Las consideraciones técnicas y jurídicas por las cuales se tienen por acreditados o por no acreditados los requisitos que se describen en el artículo 3 de esta Ley, anexando la documentación soporte respectiva.
- III. La formulación de propuestas para que la propiedad afectada por el asentamiento humano irregular objeto de regularización se encuentre en condiciones de ser transmitida a los colonos y al Municipio;
- IV. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura; y

V. Las bases del convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.

**Sección Cuarta**  
**Acuerdo que autoriza la regularización**  
**o determina la improcedencia de la misma**

**Artículo 12.** Presentado el expediente técnico, la autoridad municipal correspondiente procederá en los siguientes términos:

- I. Someterá el dictamen a consideración del Ayuntamiento para que emitan el Acuerdo de procedencia o de no procedencia de la regularización del asentamiento humano irregular; y
- II. En caso de que no esté conforme con el dictamen referido, el Ayuntamiento lo devolverá a su autor con las consideraciones que estime necesarias, a efecto que se rinda un nuevo dictamen.

**Artículo 13.** El Acuerdo que declare procedente la regularización del asentamiento humano irregular deberá contener, entre otros aspectos, lo siguiente:

- I. Las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros aspectos, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, nomenclatura de calles, autorización de venta, nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la titulación de los lotes resultantes a favor de los colonos.
- II. Descripción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento humano irregular hasta ese momento.
- III. Con base en los proyectos y programas de obra que se aprueben, establecer las obligaciones que tendrán que cumplir los colonos que constituyen el asentamiento humano irregular, previa suscripción del convenio correspondiente, en relación a la dotación de servicios básicos e infraestructura que requiera dicho asentamiento.
- IV. Todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular.

**Artículo 14.** El Acuerdo que se emita, deberá notificarse personalmente al solicitante. En caso de que se determine la procedencia de la regularización, deberá publicarse un extracto del mismo en el Periódico Oficial del Estado, en la Gaceta Municipal, en caso de que exista, en uno

de los diarios de mayor circulación en el Estado y en el Municipio en el que se encuentre el asentamiento humano irregular objeto de regularización, así como su inscripción en la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado.

Dicho extracto deberá contener los puntos resolutivos del Acuerdo y la identificación geográfica del asentamiento regularizado.

**Sección Quinta**  
**Ejecución del Acuerdo de Cabildo**  
**que autorice la regularización**

**Artículo 15.** Aprobado el Acuerdo de regularización, se procederá a lo siguiente:

- I. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para la ejecución del mismo;
- II. Suscribir los acuerdos de colaboración entre las autoridades correspondientes y la Asociación de colonos;
- III. Ejecutar, por parte de las autoridades correspondientes y la Asociación de colonos, las obligaciones que se deriven del Acuerdo de regularización y los convenios que en su ejecución se suscriban;
- IV. Inscripción ante la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado las áreas de donación y vías urbanas a favor de la autoridad municipal; y
- V. Efectuar la escrituración individual a favor de los colonos poseedores de los lotes resultantes del fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva aprobado en virtud de la regularización del asentamiento humano irregular por ellos constituido, estableciendo, en su caso, las condiciones necesarias para ello.

Una vez que sean expedidos los títulos de propiedad y previa generación de la clave catastral, se inscribirán en la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado.

Los servicios prestados por la Dirección de Catastro y la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado, en aplicación de la presente Ley, no generarán pago de derecho alguno.

**Artículo 16.** El tiempo para ejecutar el Acuerdo de regularización dependerá de las condiciones determinadas en el mismo, así como del cumplimiento de los convenios relativos, sin exceder de 5 años a partir de la expedición de dicho Acuerdo.

**Sección Sexta**  
**Acuerdo que determine el cumplimiento de las obligaciones**  
**derivadas de la autorización de regularización**

**Artículo 17.** Una vez ejecutado el Acuerdo de regularización, el Ayuntamiento declarará formalmente terminado el procedimiento de regularización del asentamiento humano irregular respectivo.

Dicha declaración deberá ser inscrita en la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado para liberar las cargas que existan a cargo de la Asociación de colonos y las autoridades correspondientes.

La declaración de terminación del procedimiento de regularización deberá emitirse dentro del término previsto en el artículo 16.

**Artículo 18.** En caso de que la Asociación de colonos incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá declarar la improcedencia de la regularización en cualquier momento de la ejecución del acuerdo respectivo.

Previo a la declaratoria de improcedencia, la autoridad municipal notificará al solicitante para que acredite el cumplimiento de las obligaciones y, en su caso, haga valer lo que a su derecho corresponda.

**CAPÍTULO IV**  
**AUTORIDADES COMPETENTES**

**Sección Primera**  
**Autoridad Municipal**

**Artículo 19.** El Ayuntamiento determinará la autoridad municipal para realizar el procedimiento de regularización de asentamientos humanos irregulares previsto en esta Ley. En caso de no hacerlo, lo será la dependencia del Gobierno Municipal encargada de la política interna.

**Artículo 20.** La autoridad municipal señalada en el artículo anterior, tendrá las siguientes atribuciones para el desarrollo del procedimiento:

- I. Recibir la solicitud para la regularización del asentamiento humano irregular respectivo e integrar el expediente correspondiente con la documentación que se acompañe al escrito inicial y, en su caso, requerir demás documentación e información necesaria para tal efecto;
- II. Coordinarse con las autoridades estatales para solicitar la información y acordar las acciones que sean necesarias en aplicación de esta Ley;
- III. Elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen que proponga o no la regularización, debiendo anexar el expediente que lo respalde;
- IV. Llevará a cabo los trámites necesarios para realizar la publicación del Acuerdo, en términos del artículo 14 de esta Ley;
- V. Vigilar el cumplimiento de los Acuerdos de regularización e informar al Ayuntamiento; y
- VI. Llevar el registro municipal de los asentamientos humanos irregulares.

**Artículo 21.** Los Municipios podrán delegar en la Comisión la facultad de llevar a cabo el procedimiento de regularización que señala esta Ley, previo Acuerdo del Ayuntamiento y posterior solicitud a la Comisión para ello.

## Sección Segunda

### Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares

**Artículo 22.** Para la implementación de la presente Ley, el Poder Ejecutivo del Estado de Nuevo León constituirá la Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, la cual quedará integrada como sigue:

- I. Presidente: Gobernador del Estado, por conducto del titular de Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY), como responsable operativo.
- II. Secretario: Secretario de Desarrollo Sustentable o la persona que designe.
- III. Vocales: Secretario de Infraestructura del Estado; Subsecretario General de Gobierno; Subsecretario de Asuntos Jurídicos y Atención Ciudadana; Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado; Responsable de gasto social de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado; Responsable de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.; y Titulares de Desarrollo Urbano de los Municipios del Estado que hayan delegado a la Comisión el procedimiento de regularización de asentamientos humanos irregulares.

**IV.** Por convocatoria: Representantes de las delegaciones federales en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, de la Comisión Nacional del Agua y de la Comisión Federal de Electricidad; así como representantes de las instancias locales que hayan iniciado procedimientos de regularización de asentamientos humanos irregulares.

Los miembros de la Comisión señalados como vocales podrán nombrar representantes que los sustituyan en sus ausencias, quienes deberán contar con las facultades decisorias que les permitan adoptar los acuerdos necesarios para cumplir con sus objetivos.

Los representantes de las delegaciones federales y de las instancias locales con antecedentes en el tema de regularización de asentamientos humanos irregulares podrán nombrar un suplente.

El cargo de miembro de la Comisión será honorífico.

**Artículo 23.** Las facultades de la Comisión serán las siguientes:

I. Llevar un registro estatal de asentamientos humanos irregulares;

II. Expedir su reglamentación interna y de procedimientos;

III. Constituirse como un órgano de consulta de las autoridades municipales en la aplicación de esta Ley;

IV. Coadyuvar en la coordinación de los trabajos entre autoridades estatales, municipales y federales para la aplicación de esta Ley;

V. Establecer, ordenar y supervisar el trabajo de las coordinaciones operativas con que cuente y de las subcomisiones que designe;

VI. Solicitar al Ejecutivo del Estado, en su ámbito de competencia, el inicio del procedimiento de expropiación en los casos que así se requiera, para el logro de los objetivos establecidos en la presente Ley;

VII. Solicitar al Ejecutivo del Estado la aplicación de los programas de obras y de apoyos financieros gubernamentales que se determinen para apoyo a la construcción de infraestructura urbana en los asentamientos humanos irregulares;

VIII. Recibir del propietario del predio en el que se constituya el asentamiento humano irregular objeto de regularización, los poderes necesarios para escriturar los lotes resultantes a favor de

los colonos en lo individual y, en su caso, transmitir las superficies que correspondan al Municipio; y

IX. Coordinar, en forma general, los trabajos de ordenamiento urbano a que se refiere esta Ley.

**Artículo 24.** La Comisión ejercerá subsidiariamente las atribuciones que correspondan a la autoridad municipal encargada del procedimiento de regularización de asentamientos humanos irregulares, cuando así lo solicite su Ayuntamiento.

**Artículo 25.** Los integrantes de la Comisión tendrán en todo momento derecho a voz y a voto.

Los representantes de los Municipios integrados en la Comisión Estatal tendrán derecho a voz y derecho a voto en los asuntos relativos a su competencia territorial.

Los representantes de las delegaciones federales y de las instancias locales que se encuentren involucradas en procedimientos de regularización que acepten la invitación, tendrán derecho a voz.

Asimismo, la Comisión por conducto de su Secretario podrá invitar a participar con derecho a voz, pero sin voto, a dependencias e instituciones públicas y privadas, así como a personas en lo individual, cuando el asunto a tratar requiera de su intervención. En este caso, la invitación se realizará por escrito, con la debida anticipación y haciendo de su conocimiento los antecedentes que correspondan.

**Artículo 26.** Son atribuciones del Secretario de la Comisión:

I. Calificar los procedimientos de regularización de asentamientos humanos irregulares que sean competencia de la Comisión;

II. Convocar a petición del Presidente a las sesiones de la Comisión, integrando el respectivo orden del día y señalando el lugar, fecha y hora para su desahogo;

III. Generar las actas de sesión, manteniendo bajo su custodia los libros que las contengan;

IV. Llevar el registro y seguimiento de los acuerdos tomados en las sesiones, resguardando los libros que los contengan; y

V. Ejecutar, en los casos que corresponda, los acuerdos de la Comisión.

**Artículo 27.** La Comisión sesionará de forma ordinaria, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio que se acuerde para este efecto.

Sesionará de manera extraordinaria cuantas veces sea necesario por convocatoria del Secretario, a solicitud del Presidente.

Para que sean válidos los acuerdos se requiere la presencia de la mayoría de los miembros de la Comisión, entre los cuales no podrá faltar su Presidente, Secretario y los representantes de la Secretarías General de Gobierno y Obras Públicas.

Los acuerdos serán tomados con el voto de la mayoría de los presentes en la sesión correspondiente y se levantará acta en cada una de las sesiones. En caso de empate, el Presidente contará con el voto de calidad.

**Artículo 28.** Deberá llevarse un registro estatal de asentamientos humanos irregulares, que será integrado por una coordinación operativa a cargo del Secretario de la Comisión y constará de:

- I. El registro de asentamientos humanos irregulares;
- II. El reconocimiento y acreditación de asociaciones de colonos;
- III. El padrón de colonos reconocidos por la Comisión, respecto de cada asentamiento;
- IV. La actualización y autorización del padrón de colonos; y
- V. El registro de no adeudo de cuotas o aportaciones de parte de los colonos para las obras de urbanización.

La finalidad de dicho registro será proporcionar información a las autoridades correspondientes para la toma de decisiones sobre los procedimientos de regularización de asentamientos humanos irregulares.

**Artículo 29.** Para el cumplimiento de los fines previstos en esta Ley, Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY) conducirá los trabajos de la Comisión con los recursos humanos, técnicos y financieros con los que cuenta, conforme al presupuesto correspondiente.

## TRANSITORIOS

**Artículo Primero.** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado. A partir de lo anterior, las autoridades estatales y municipales contarán con un plazo de sesenta días naturales para hacer las adecuaciones necesarias a su normatividad interna, a fin de que sea acorde a esta Ley.

**Artículo Segundo.** Se derogan los artículos del 114 al 120 que corresponden al Capítulo Tercero del Título Sexto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

**Artículo Tercero.** Los trámites de regularización de asentamientos humanos irregulares iniciados ante las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, con anterioridad a la publicación de la presente Ley, tanto por los propios Ayuntamientos como por las instancias locales que se hayan involucrado en el tema, serán trasladados a la Comisión para su consecución, de ser procedentes, observando lo que señalan los Artículos 21 y 24 de la propia Ley.

**Artículo Cuarto.** La aplicación de esta Ley, es independiente de lo previsto en los Códigos Penal y de Procedimientos Penales para el Estado de Nuevo León, respecto de los delitos que se hayan cometido o se cometan, en específico el delito de invasión de inmueble.

**Artículo Quinto.** El titular de Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY) contará con un plazo de sesenta días naturales, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, para la formal instalación de la Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares.

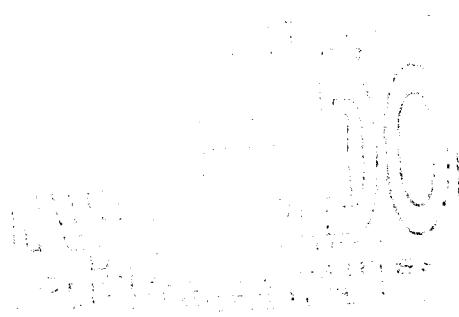
Noviembre, 2016

### ATENTA NOTA

Motivado por la trascendencia de este tema, he propuesto a la LXXIV Legislatura del H. Congreso del Estado una iniciativa de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León, a efecto de que se legisle de manera especial, respecto de la constitución de centros de población informales en esta entidad federativa.

Este planteamiento de iniciativa es en razón de que nunca antes en el Estado de Nuevo León se ha legislado de manera precisa un procedimiento que permita realizar profesional y eficientemente la regularización de asentamientos humanos irregulares, en beneficio de aquellas familias de escasos recursos que requieren de certeza jurídica en cuanto a la posesión informal que detentan de la tierra.

Sergio González López



**ALCANCE DE LA INICIATIVA DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES CONSTITUIDOS EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

Apartado	Denominación	Contenido
Capítulo I	Objeto de la Ley y Definiciones	<p>Se establece el carácter obligatorio y los objetivos de la ley, además, fija las definiciones fundamentales para el entendimiento y aplicación de la norma. De forma clara se señala que este cuerpo legal es totalmente independiente de las disposiciones que existen en materia penal, en específico al delito de invasión de inmueble.</p>
Capítulo II	Características y Requisitos los de Asentamientos Humanos Irregulares susceptibles de regularización	<p>Se determinan con claridad los supuestos que deberán acreditarse para la regularización de un asentamiento humano irregular. La finalidad de los mismos es conseguir la certeza jurídica en la propiedad, pero también verificar que se cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios a tales asentamientos. Así, es claro que se persiguen dos objetivos con la regularización; por un lado la protección a la propiedad, y por otro, la dotación de servicios mínimos básicos que permitan una vida digna a los colonos.</p>
Capítulo III	Bases Generales y Procedimiento de Regularización	<p><b>Sección Primera.</b> Contiene en términos del artículo 115 fracción II, incisos a) y e), y fracción V, inciso e), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo previsto en los artículos 130 incisos a) y e), y 132, fracción II, inciso e), de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, las bases generales que regirán para el procedimiento de regularización en aquellos municipios que decidan realizar la regularización por su cuenta. Estas bases deberán ser respetadas y seguidas por los Ayuntamientos que establezcan sus propios procedimientos de regularización.</p> <p>Como antecedente de lo expuesto, derivado de la controversia constitucional 25/2001 quedó determinado con claridad que la Legislatura local no puede sino establecer las bases para la administración pública municipal y sus procedimientos. Incluso, se reitera dentro de dicha sentencia la disposición constitucional de que habrá normas de detalle que deberán ser creadas mediante reglamentos o bases generales por parte de los ayuntamientos, no por los órganos legislativos.</p> <p>Esto es, los ayuntamientos tienen competencia para administrar el territorio del municipio en materia de desarrollo urbano, misma que se desprende de los incisos a), d), e) y f) de la citada fracción V del artículo 115 constitucional, resultando propio del ámbito municipal la regularización de los asentamientos humanos irregulares.</p> <p>Por tanto, la H. Legislatura del Estado de Nuevo León, respetando el criterio de nuestro máximo Tribunal no puede sino establecer, como lo hace, las bases generales del procedimiento, las definiciones fundamentales y los requisitos que deben cubrirse, como normas supletorias de la voluntad de aquellos ayuntamientos que no expidan los reglamentos o bases generales para la regularización de los asentamientos humanos irregulares.</p>

		<p><b>Sección Segunda.</b> Establece las reglas de inicio del procedimiento, que deberá ser promovido por la asociación que cuente con la representación de al menos el 70% de los colonos del asentamiento en cuestión. Esto permitirá participar en los procedimientos de regularización a las agrupaciones que realmente representen la mayoría de los colonos. Además, se establece que aquellos colonos que no formen parte de la asociación solicitante, podrán participar de los derechos y obligaciones que se establezcan mediante su coordinación con la autoridad competente.</p> <p><b>Sección Tercera.</b> Fija las obligaciones de la autoridad para verificar el cumplimiento o no de los requisitos que deben reunirse para que un asentamiento humano irregular sea considerado susceptible de regularización. Si bien, esta actividad de acreditación se hará junto con las asociaciones y colonos, también lo es que debe la autoridad encargada del procedimiento verificar que se cumplan todos los extremos señalados en el artículo 4 de la Ley por instituirse.</p> <p><b>Sección Cuarta.</b> Se precisa el procedimiento a seguir para que el Ayuntamiento respectivo expida el acuerdo que autorice la regularización. Cabe señalar que, según sus facultades constitucionales, esta atribución no podrá ser delegada en autoridad alguna.</p> <p>Debemos resaltar también que el efecto del acuerdo es ordenar la regularización y establecer los pasos que en tal sentido se deberán dar respecto de un asentamiento humano irregular en particular; al ser obvio que habrá una serie de actos jurídicos (transmisión de la propiedad) y fácticos (dotación de servicios, vialidades, etc.) que no se pueden dar de forma simultánea.</p> <p><b>Sección Quinta.</b> Se mencionan las reglas para la ejecución del acuerdo que autoriza la regularización. Esto es, los actos que deberán realizar particulares y gobierno para poder llegar, ahora sí, a la plena seguridad jurídica y a la dotación de servicios que permitan una vida digna a los habitantes del asentamiento humano irregular en concreto.</p> <p><b>Sección Sexta.</b> Se refiere al acuerdo que determina el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización. Esto es, del momento en que se tienen por cumplidas todas las obligaciones de la asociación de colonos y los colonos en lo individual, así como de las autoridades, lo cual permitirá declarar como exitoso un procedimiento de regularización.</p> <p>También se establece el supuesto en que deba declararse la improcedencia de la regularización, cuando no sean cumplidas por parte de la asociación de colonos o los colonos en lo individual las obligaciones contraídas con la autoridad para la regularización del asentamiento humano irregular al que pertenezcan.</p>
Capítulo IV	Autoridades Competentes	<p><b>Sección Primera.</b> Se establece a la autoridad municipal para realizar el procedimiento de regularización, por medio de la dependencia que el Ayuntamiento decida o, en su caso, del encargado de la política interna.</p> <p><b>Sección Segunda.</b> Se decreta la figura de una Comisión Estatal</p>

	<p>para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, que será la instancia encargada de coordinar los esfuerzos de las autoridades municipales para la aplicación de la ley que emerge. Incluso, previa solicitud del Ayuntamiento en cuestión y de la celebración de un convenio, la Comisión podrá ejercitar las facultades de la autoridad municipal en materia de regularización territorial, esto en aplicación de lo previsto en el artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en el diverso artículo 132 fracción II inciso i) de la Constitución Política del Estado de Nuevo León.</p> <p>Esta delegación de funciones no podrá darse respecto los acuerdos de procedencia de la regularización, de cumplimiento y de improcedencia, que siempre serán facultad de los ayuntamientos.</p> <p>La Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, será también la encargada del censo de asentamientos humanos irregulares del Estado de Nuevo León, instrumento que será fundamental para la regularización de aquellos que cumplan con los requisitos necesarios para ello.</p> <p>Asimismo, será competencia de esta Comisión la escrituración de los lotes resultantes del proyecto ejecutivo que se apruebe como fraccionamiento habitacional de urbanización progresiva, con motivo de la regularización de la tenencia de la tierra atribuible al asentamiento humano irregular que corresponda.</p> <p>Como se observa en el artículo 24 de la ley que se propone, integran la Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos las autoridades estatales y municipales relacionadas no sólo con la seguridad jurídica de la propiedad, sino también las encargadas de la dotación de servicios. Así, dicha Comisión se constituirá en el espacio adecuado para la coordinación de las autoridades en la aplicación de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Nuevo León.</p> <p>Se dota de facultades necesarias a dicha Comisión, que será presidida por el Gobernador del Estado de Nuevo León, a través del titular de Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY), para que pueda llevar a cabo el procedimiento regularización, desde el registro interno de los asentamientos humanos irregulares, hasta la elaboración del proyecto de declaratoria de procedencia o no de la regularización.</p>
Esta Ley se integra de 29 artículos principales y 5 transitorios, significando un instrumento sólido para atender los problemas de precariedad en el que se ubican familias de escasos recursos económicos en el Estado de Nuevo León, toda vez que otorga los instrumentos jurídicos necesarios a las autoridades y los particulares para atender un problema real y su debida aplicación se encomienda a la inteligencia, probidad y empeño de los servidores públicos de nuestra entidad.	