

Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra"

Instrumentos Derivados del
Plan Estatal de Desarrollo 2019-2024



**Gobierno
de Puebla**

Hacer historia. Hacer futuro.



ÍNDICE

Página

1. Presentación.....	2
2. Visión.....	5
3. Marco Jurídico.....	7
4. Regionalización.....	9
5. Alineación al PED 2019 – 2024.....	12
6. Contribución a la Visión Nacional.....	14
7. Contribución a la Agenda 2030.....	17
8. Temática del Programa.....	21
9. Indicadores y Metas.....	24
10. Anexo: diagnóstico	27

1

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.



1. Presentación

2

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.

PRESENTACIÓN

El Gobierno de Puebla tiene el propósito de procurar el bienestar y la seguridad de todas y todos los poblanos. Hemos puesto en marcha un modelo de gobierno que tiene como objetivo lograr una entidad más humana, segura, justa e incluyente. Un estado de mayores oportunidades y alternativas de desarrollo a partir de un modelo que contribuya a hacer realidad la Cuarta Transformación de la República en nuestra entidad, así como garantizar una gobernabilidad democrática basada en el diálogo, la honestidad y la buena fe.

A finales del año pasado, se presentó el Plan Estatal de Desarrollo 2019-2024, conformado por cuatro Ejes de Gobierno y un Eje Especial: Seguridad Pública, Justicia y Estado de Derecho; Recuperación del Campo Poblano; Desarrollo Económico para Todas y Todos; Disminución de las Desigualdades y Gobierno Democrático, Innovador y Transparente.

Este Plan, producto de consultas ciudadanas y demandas sociales, integra los ejes planteados en el Plan Nacional de Desarrollo, así como los objetivos de la Agenda 2030, a través de los ejes temáticos en torno a los cuales se articulan de manera integral todas las políticas gubernamentales

El Programa... es sólido en su planeación, absolutamente viable en su ejecución, de alto valor social y en la determinación de sus objetivos y metas, participaron activamente diversos sectores de la sociedad.

Reafirmamos el compromiso de nuestra administración, de realizar un gobierno cercano a la gente, honesto y eficiente. Trabajaremos de manera coordinada y transparente para cumplir con el propósito que por mandato popular se nos ha otorgado. Nuestro objetivo es procurar el bienestar de nuestra población y que Puebla, nuestro estado, se convierta en un polo de desarrollo, bienestar, paz y progreso del país.



Miguel Barbosa Huerta
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE PUEBLA



PRESENTACIÓN

El Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra" es la instancia encargada de generar un **portafolio de reservas territoriales** del Estado de Puebla, con el propósito de contribuir al desarrollo urbano sustentable de todo tipo de proyectos inmobiliarios, mediante la **adquisición y/o gestión de áreas de suelo o predios** para destinarlos al crecimiento, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población en las distintas regiones del Estado.



Investigación de campo para probables proyectos





VISIÓN

Hacer eficiente el manejo de reservas territoriales, mediante la centralización de su adquisición, manejo y gestión en un solo organismo que genere las políticas, productos, esquemas y mecanismos necesarios para permitir la coordinada participación del sector público en el desarrollo inmobiliario de diferentes proyectos del Gobierno del Estado, en conjunto con los sectores social y privado.



Investigación de campo para probables proyectos

6

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.



3. Marco Jurídico

7

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.



MARCO JURÍDICO PROGRAMA INSTITUCIONAL DEL FIDEICOMISO PÚBLICO DENOMINADO “BANCO ESTATAL DE TIERRA”

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Carta Magna establece en su numeral 25 que al Estado le corresponde la rectoría del desarrollo nacional, de manera que garantice su integralidad y sustentabilidad, con el fin de fortalecer la Soberanía de la Nación así como su régimen democrático, todo ello sustentado a través de la competitividad, el fomento del crecimiento económico, el empleo, una más justa distribución del ingreso y la riqueza, que a su vez permitan el pleno ejercicio de libertad y dignidad que protege dicho instrumento.

Asimismo, señala que los planes de desarrollo realizados por los tres niveles de Gobierno deberán velar por la estabilidad de las finanzas públicas, de manera que contribuyan a generar condiciones favorables respecto crecimiento económico y al empleo.

El artículo 26 establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática que a su vez refleje solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. De igual forma señala que la planeación será democrática y deliberativa, respaldada en mecanismos de participación que permitan recabar las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo.

Ley General de Contabilidad Gubernamental

El numeral 54 de dicha ley establece que la información presupuestaria y programática que forme parte de la cuenta pública deberá relacionarse, con los objetivos y prioridades de la planeación del desarrollo, asimismo señala que se deberán utilizar indicadores que permitan determinar el cumplimiento de las metas y objetivos de cada uno de los programas, así como vincular los mismos con la planeación del desarrollo.

Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios

El artículo 5 de la ley determina que, además de otros criterios, las iniciativas de las Leyes de Ingresos y los proyectos de Presupuestos de Egresos de las Entidades Federativas deberán ser congruentes con los planes estatales de desarrollo y los programas derivados de los mismos.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla

De acuerdo a lo establecido en el artículo 107 de la Constitución local, en el estado de Puebla se organizará un Sistema de Planeación del Desarrollo, que será democrático y que se integrará con los planes y programas de desarrollo de carácter estatal, regional, municipal y especiales.

Aunado a ello, alude la recolección de las demandas ciudadanas, a través de los mecanismos establecidos en las leyes correspondientes, así como la participación de los particulares y del sector social para considerarla en los planes y programas de desarrollo.



Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla

Dentro de la Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla vigente, se establece en el artículo 9 las atribuciones de los Titulares de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal el dar cumplimiento a los Documentos Rectores y a los Derivados del Plan Estatal de Desarrollo, participar en su elaboración, así como atender sus respectivos objetivos, estrategias, metas, líneas de acción e indicadores que se consideren.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 17 de dicha ley, el Sistema Estatal de Planeación Democrática, se diseñará y ejecutará con base en los principios de igualdad; igualdad sustantiva; interés superior de la niñez; libre determinación y autonomía; participación social; perspectiva de género; preservación y el perfeccionamiento del régimen democrático, republicano, federal y representativo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; pro persona; diversidad; sostenibilidad; sustentabilidad; transparencia y acceso a la información; apertura; y transversalidad.

En su numeral 32, se encuentran definidos los conceptos de los Documentos derivados del Plan Estatal de Desarrollo; por otro lado, en el numeral 35 se encuentran establecidas las consideraciones a cumplir de dichos documentos, tales como su alineación, cumplimiento, estructura, mecanismos, responsables, coordinación interinstitucional, entre otros.

Finalmente, el artículo 37 define la estructura que deberán contener los Documentos derivados del Plan Estatal de Desarrollo, en la que se consideran como elementos mínimos los ejes, temáticas, objetivos, estrategias, líneas de acción, indicadores y metas.

Decreto del Ejecutivo del Estado, que autoriza la creación del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”

El Artículo tercero que a la letra dice: “El Fideicomiso” tendrá por objeto ser la instancia responsable de generar un portafolio de reservas territoriales en el Estado de Puebla, para impulsar el desarrollo urbano sustentable de todo tipo de proyectos inmobiliarios mediante la adquisición y/o gestión de áreas de suelo o predios de los centros de población del Estado de Puebla, para destinarlos al crecimiento, consolidación, conservación y mejoramiento de los mismos centros de población.

Para efectos del presente Decreto, se entenderá por “portafolio de reservas territoriales” al conjunto de áreas de suelo o predios que sean o puedan constituir reservas territoriales en el Estado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

Reglamento Interior del Fideicomiso Público Denominado “Banco Estatal de Tierra”.

El artículo 6 que a la letra dice: “El Fideicomiso tiene como objeto la realización de una actividad estratégica, consistente en generar un portafolio de reservas territoriales en el Estado de Puebla, para impulsar el desarrollo urbano sustentable de todo tipo de proyectos inmobiliarios mediante la adquisición y/o gestión de áreas de suelo o predios de los centros de población para destinarlos al crecimiento, consolidación, conservación y mejoramiento de los mismos centros de población.



Contrato de Fideicomiso Público Revocable de Administración e Inversión denominado "Banco Estatal de Tierra" que celebran el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Puebla a través de la Secretaría de Finanzas y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.

La Cláusula Cuarta del Objeto y Fines del Fideicomiso dice: “El objeto del presente Fideicomiso consiste en generar un portafolio de reservas territoriales en el Estado de Puebla, para impulsar el desarrollo urbano sustentable de todo tipo de proyectos inmobiliarios mediante la adquisición y/o gestión de áreas de suelo o predios de los centros de población del Estado de Puebla, para destinarlos al crecimiento, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de la población...



4. Regionalización

11

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.

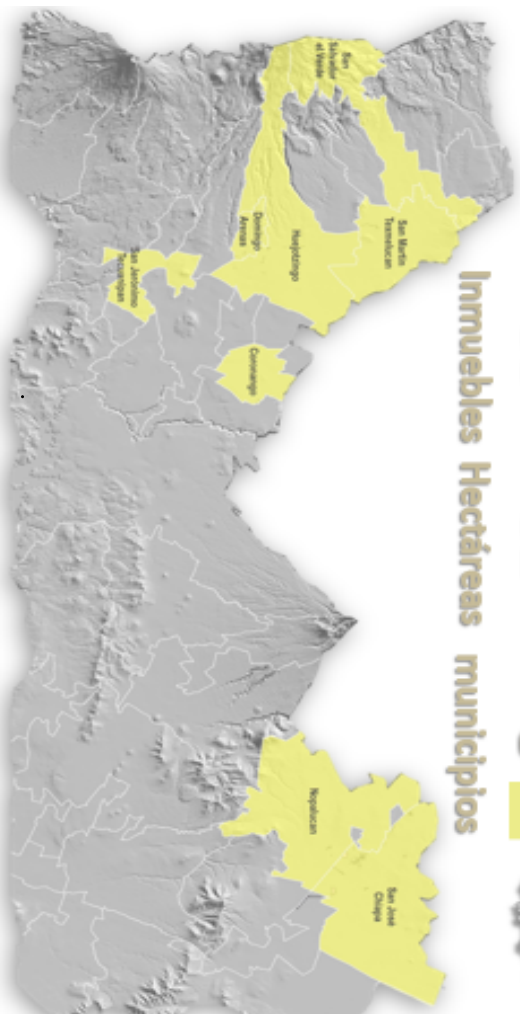
Infografía 1 Reservas Territoriales

Distribución municipal de las Reservas Territoriales, 2019 (inmuebles, hectáreas, municipios)

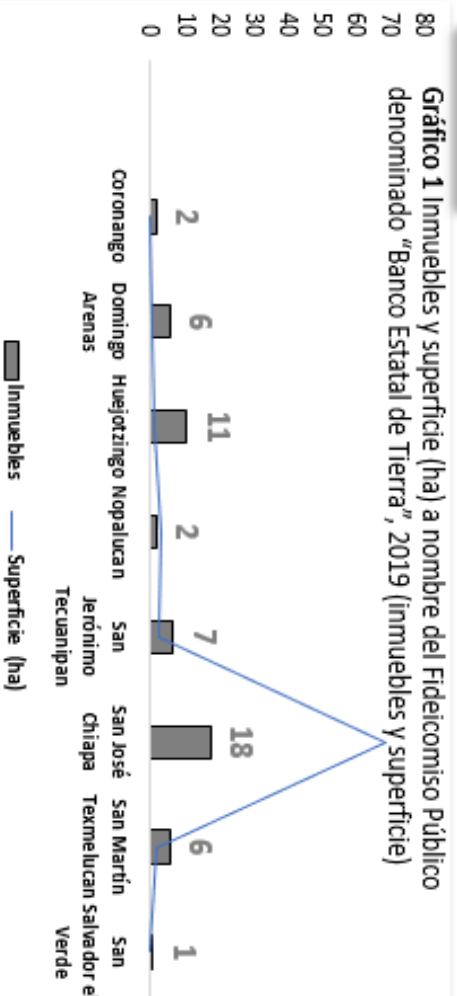
53 81 8



Inmuebles Hectáreas municipios



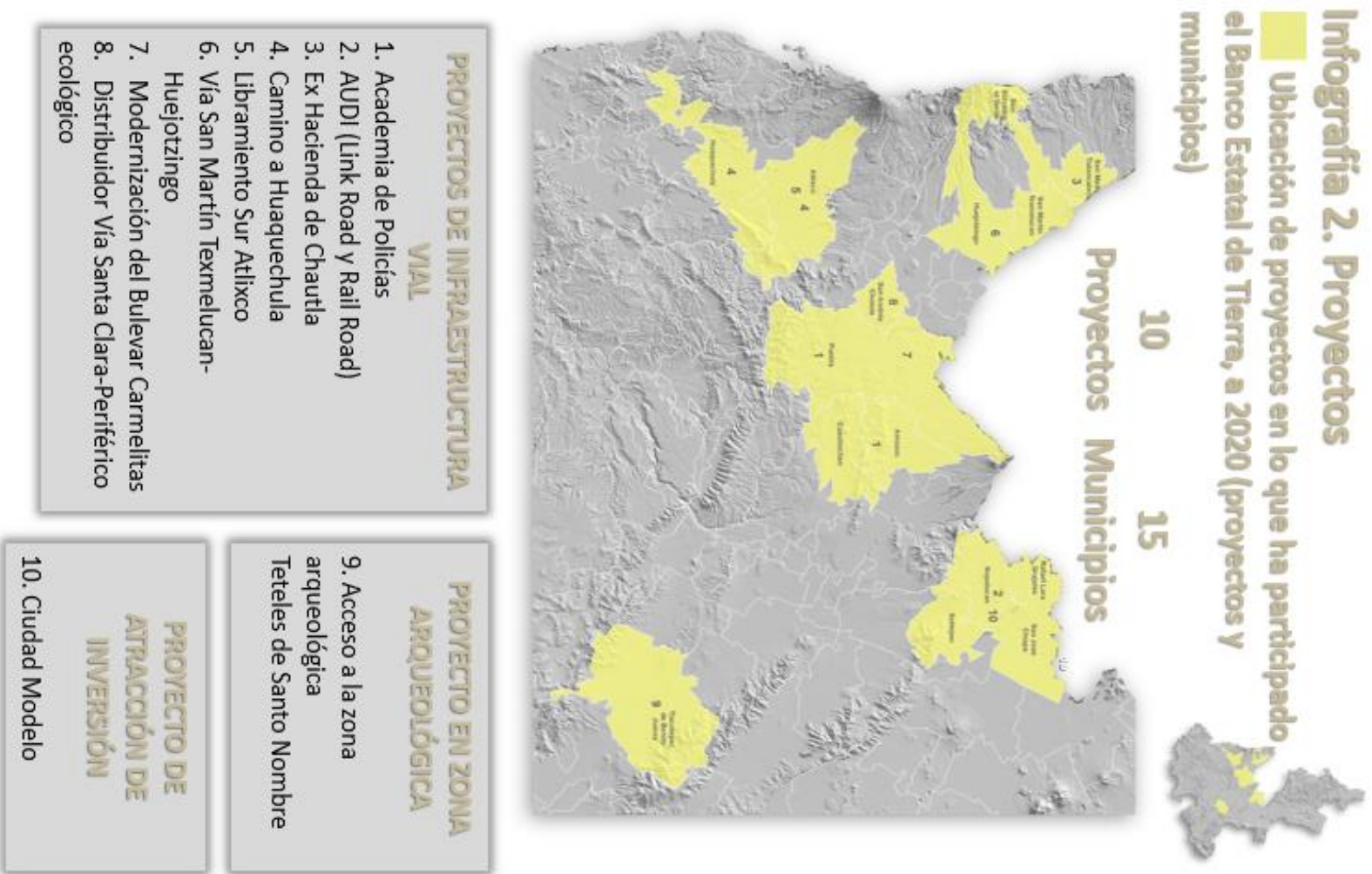
Coronango 2 inmuebles Superficie 0.86 ha	Huejotzingo 11 inmuebles Superficie 1.30 ha	San José Chiapa 18 inmuebles Superficie 69.27 ha	San Jerónimo Tecuanipan 7 inmuebles Superficie 2.64 ha
Domingo Arenas 6 inmuebles Superficie 1.13 ha	Nopalucan 2 inmuebles Superficie 3.63 ha	San Salvador el Verde 1 inmueble Superficie 0.13 ha	San Martín Texmelucan 6 inmuebles Superficie 2.10 ha



Fuente: Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, 2019

Infografía 1: Distribución Municipal de Reservas Territoriales en el Banco Estatal de Tierra.

Fuente: elaboración propia con base a la información del Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla ,2019



Infografía 2: Ubicación de Proyectos en los que ha participado el Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra"

Fuente: elaboración propia con datos del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra"



5. Alineación al Plan Estatal de Desarrollo 2019 - 2024

14

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.

ALINEACIÓN AL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2019 - 2024

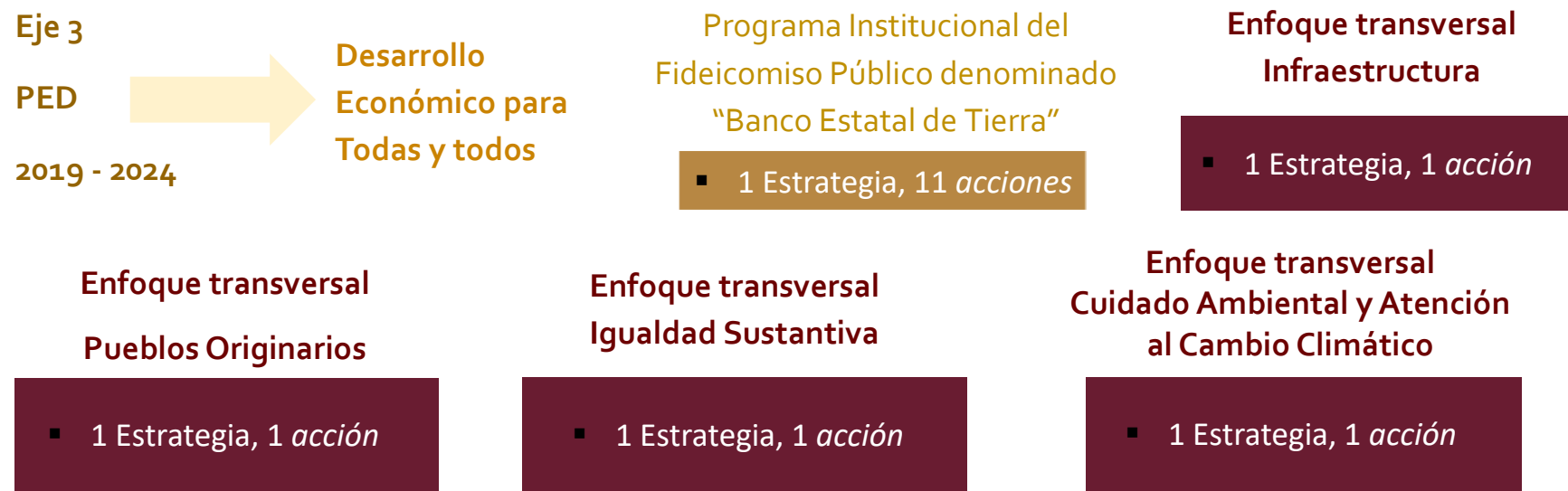
El Programa Institucional del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra", se alinea al Plan Estatal de Desarrollo 2019 - 2024, en el Eje 3 Desarrollo Económico para Todas y Todos.

Se diseñaron 1 Objetivo, 5 Estrategias y 15 Líneas de Acción orientados a la atención de dicho Eje, en virtud de que el "Banco Estatal de Tierra" por Decreto del Ejecutivo del Estado del 10 de octubre de 2019, se sectorizó a la Secretaría de Economía.

El Programa incluye estrategias y acciones con los 4 enfoques transversales del PED 2019 – 2024, en materia de Infraestructura,

Pueblos Originarios, Igualdad Sustantiva, y Cuidado Ambiental y Atención al cambio Climático. (Esquema 1)

Así mismo, está alineado al Programa Sectorial de Desarrollo Económico, en el Objetivo 5: Colocar a Puebla como el mejor asiento de negocios del país; en la Estrategia 1: Fortalecer los mecanismos de atracción de inversión para detonar la economía del estado; y contribuye con tres líneas de acción: 4. Consolidar el portafolio de reservas territoriales para el establecimiento de nuevas inversiones, 5. Garantizar certeza jurídica en la disponibilidad de reservas territoriales, 6. Sistematizar la información estratégica del portafolio de reservas territoriales.





6. Contribución a la Visión Nacional

16

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.

CONTRIBUCIÓN A LA VISIÓN NACIONAL

El Programa Institucional del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, contribuye, en concordancia, también con el Programa Sectorial de Desarrollo **Económico, al Eje 3. Economía, del Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024**, en su vertiente respaldo de la actividad empresarial de los sectores económicos al promover certeza jurídica en la gestión de áreas de suelo o predios para consolidar el Portafolio de Reservas Territoriales que contribuyan a la atracción de inversiones en las distintas regiones del Estado.

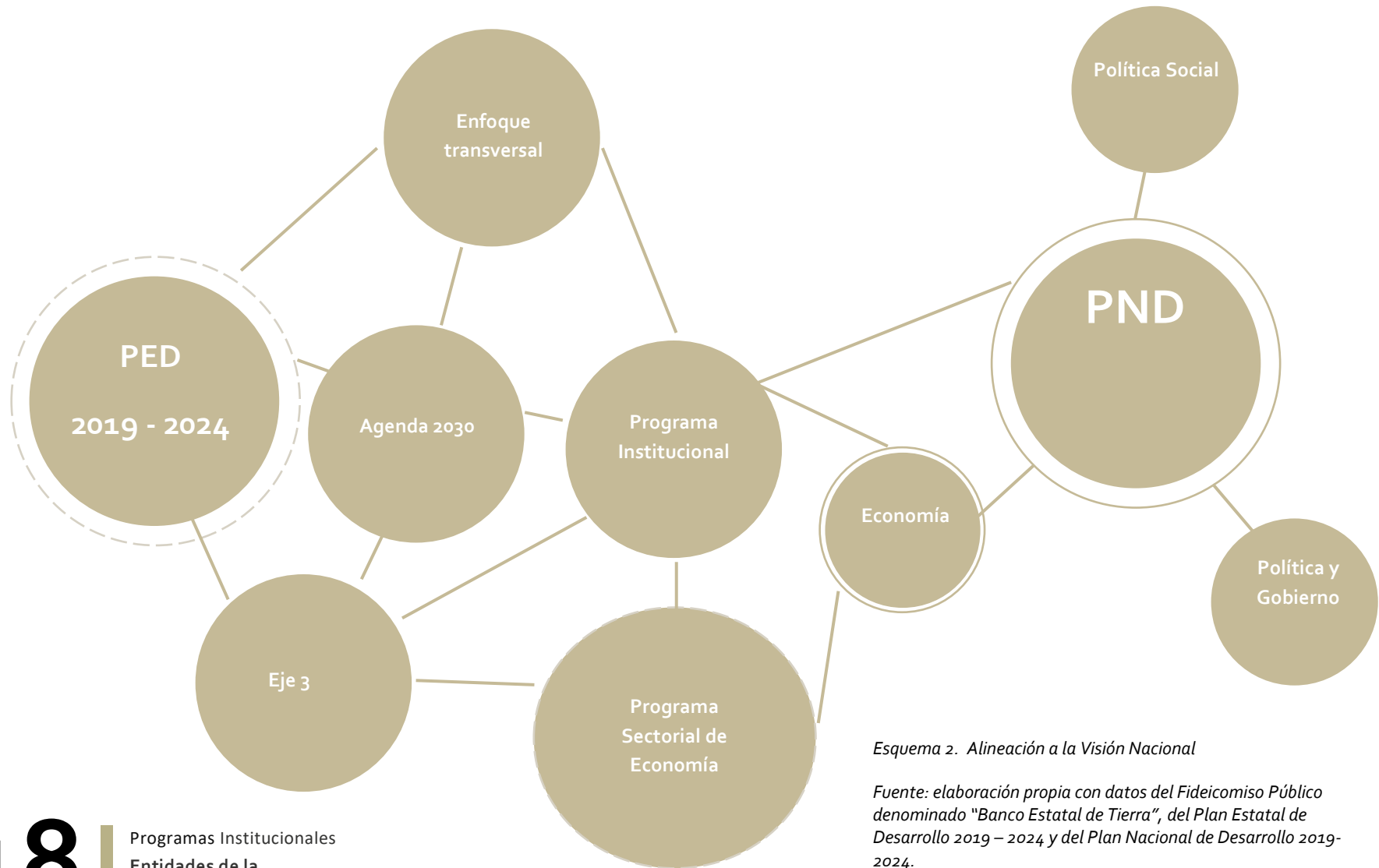
Así, mismo, este instrumento contribuye en la **visión “Honradez y Honestidad” del Plan Nacional de Desarrollo 2019 - 2024**. Dichos valores, son pilares fundamentales en el marco de actuación del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”.

Al rendir cuentas claras y transparentes en la gestión de adquisición y/o gestión de áreas de suelo o predios en el Estado de Puebla, y al ofrecer certeza Jurídica en la conformación de Reservas Territoriales, este Fideicomiso garantiza que futuros proyectos en distintas regiones del estado, cuenten con elementos de veracidad y transparencia en la gestión de áreas de suelo o predios que coadyuven en la consolidación del Portafolio de Reservas Territoriales.

La conformación de dicho Portafolio, es la actividad estratégica del Fideicomiso, cuya finalidad es el desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios que incidan en el crecimiento, consolidación, conservación y mejoramiento de los mismo centros de Población, respeta a los pueblos originarios, sus usos y costumbres y su derecho a la autodeterminación y a la preservación de sus territorios, asimismo considera la protección de ambiente, las modalidades y singularidades económicas regionales y locales y consciente de las futuras necesidades de los habitantes de las distintas regiones del Estado.

En el esquema 2 se plasma la contribución del Programa Institucional del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, alineada a la Visión Nacional, al Plan Estatal de Desarrollo 2019 – 2024, y al Programa Sectorial de Economía 2020 -2024.

Alineación a la Visión Nacional



Esquema 2. Alineación a la Visión Nacional

Fuente: elaboración propia con datos del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra", del Plan Estatal de Desarrollo 2019 – 2024 y del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.



7. Alineación a la Agenda 2030

19

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.

ALINEACIÓN A LA AGENDA 2030

El Programa Institucional del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, contribuye en la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) enmarcados en la Agenda 2030, de la siguiente manera:

Objetivo 1

Adquirir y/o gestionar áreas de suelo o predios que contribuyan en la conformación de un Portafolio de Reservas Territoriales.

Estrategia 1

Establecer mecanismos de operación institucional, así como de gestión y/o adquisición de áreas de suelo o predios para conformar un Portafolio de Reservas Territoriales

Las 5 estrategias del Programa Institucional del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, y sus 15 líneas de acción contribuyen principalmente en dos de los 17 ODS:

ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles

Las metas en que se inciden para el Objetivo de Desarrollo número 11 son los siguientes:

11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles

11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo

11.a Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional

11.b De aquí a 2020, aumentar considerablemente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, y desarrollar y poner en práctica, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles

ODS 16. Paz, Justicia e Instituciones Sólidas

Los indicadores en que se inciden para el Objetivo de Desarrollo número 16 son los siguientes:



16. Promover sociedades pacíficas e inclusivas para el desarrollo sostenible, facilitar el acceso a la justicia para todos y construir a todos los niveles instituciones eficaces e inclusivas que rindan cuentas

16.5 Reducir considerablemente la corrupción y el soborno en todas sus formas

16.6 Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas

16.7 Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades

16.10 Garantizar el acceso público a la información y proteger las libertades fundamentales, de conformidad con las leyes nacionales y los acuerdos internacionales.

El esquema 3 muestra la alienación del Programa Institucional del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra" a la Agenda 2030.



Alineación a la Agenda 2030

Estructura del Programa Institucional del
Fideicomiso Público denominado
"Banco Estatal de Tierra"

Objetivo 1

Estrategias



16.- Paz, Justicia e Instituciones Sólidas



ODS	Contribuyen a 4 metas			
Meta	16.5	16.6	16.7	16.10
Estrategias	✓	✓	✓	✓

11.- Ciudades y Comunidades Sostenibles



ODS	Contribuyen a 3 metas			
Meta	11.4	11.a	11.b	
Estrategias	✓	✓	✓	

Esquema 3. Contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030.

Fuente: elaboración propia con datos del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra", y de la Agenda 2030



8. Temática del Programa Institucional del Banco Estatal de Tierra

23

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.



TEMÁTICA DEL PROGRAMA INSTITUCIONAL DEL BANCO ESTATAL DE TIERRA

Temática 1

Portafolio de Reservas Territoriales

Objetivo 1

Adquirir y/o gestionar áreas de suelo o predios que contribuyan en la conformación de un Portafolio de Reservas Territoriales.

Estrategia 1

Establecer mecanismos de operación institucional, así como de gestión y/o adquisición de áreas de suelo o predios para conformar un Portafolio de Reservas Territoriales

Líneas de acción



1. Garantizar certeza jurídica en la disponibilidad de reservas territoriales
2. Consolidar el portafolio de reservas territoriales para el establecimiento de nuevas inversiones
3. Sistematizar la información estratégica del portafolio de reservas territoriales
4. Actualizar la normatividad del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra"
5. Contar con un Fiduciario que contribuya de manera ágil en el proceso de incorporación de áreas de suelo o predios, al patrimonio del Fideicomiso
6. Implementar un sistema de información geográfica de gestión de suelo o predios
7. Implementar un sistema de control y seguimiento de expedientes e instrumentos notariales
8. Cooperar con las instancias competentes en la planeación para la adquisición de Reservas Territoriales
9. Promover y/o colaborar en la elaboración de estudios que identifiquen Reservas Territoriales susceptibles a ser adquiridas, para el desarrollo sustentable en las distintas regiones del Estado
10. Consolidar la coordinación interinstitucional con las instancias competentes para contar con la actualización ágil de avalúos comerciales y catastrales que requiera el Fideicomiso
11. Atender gestiones administrativas, técnicas y/o jurídicas de áreas de suelo o predios

Estrategia Transversal de Infraestructura

Conformar un Portafolio de Reservas Territoriales que cuente con características propicias para el desarrollo de proyectos de infraestructura y/o equipamiento con un enfoque sostenible en las distintas regiones del Estado

Líneas de acción



1. Realizar la gestión y/o adquisición de áreas de suelo o predios para contribuir al desarrollo de proyectos de infraestructura y/o equipamiento con un enfoque sostenible en las distintas regiones del Estado.

Estrategia Transversal de Pueblos Originarios

Contribuir con acciones de acercamiento con los pueblos indígenas en el proceso de adquisición de áreas de suelo o predios que propicien el desarrollo de los sectores productivos con identidad.

Líneas de acción



1. Coordinar acciones con el Instituto de Pueblos Originarios para instrumentar, con apego a la normatividad correspondiente, mecanismos pacíficos de negociación para la adquisición de áreas de suelo o predios pertenecientes a los pueblos indígenas, que propicien proyectos para el desarrollo de los sectores productivos con identidad

Estrategia Transversal de Igualdad Sustantiva

Conformar un Portafolio de Reservas Territoriales que considere el desarrollo económico integral de las mujeres y de cualquier grupo interseccional, para reducir las brechas de desigualdad económica y laboral.

Líneas de acción



1. Conformar un Portafolio de Reservas Territoriales que contribuya al desarrollo de infraestructura y equipamiento que atienda las necesidades de cuidado de personas con alguna condición de vulnerabilidad.

Estrategia Transversal Cuidado Ambiental y Atención al Cambio Climático

Contribuir con acciones en materia de protección de áreas naturales, a través de esquemas que promuevan el cuidado ambiental y la atención al cambio climático en coordinación con las instancias competentes, así como en la conformación de un Portafolio de Reservas Territoriales con enfoque en la planeación urbana, el ordenamiento territorial y la protección de áreas naturales.

Líneas de acción



1. Contar con un Portafolio de Reservas Territoriales con enfoque de planeación urbana, ordenamiento territorial y protección de áreas naturales.



9. Indicadores y Metas

26

Programas Institucionales
Entidades de la
Administración Pública

Hacer historia. Hacer futuro.



INDICADORES Y METAS

Temática

Portafolio de Reservas territoriales

Nombre del Indicador

Porcentaje de expedientes de áreas de suelo o predios enviados a Notaría Pública para escrituración, incorporación al patrimonio del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra" y consolidación del portafolio de reservas territoriales

Descripción

Mide el porcentaje expedientes de áreas de suelo o predios que cumplen todos los requisitos jurídicos - administrativos que fueron enviados a notaría para escrituración, incorporación al patrimonio del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra" y consolidación del portafolio de reservas territoriales.

Fuente

Acuse de envío de expedientes a notaría pública, expedientes bajo resguardo del Fideicomiso Público denominado "Banco Estatal de Tierra"

Periodicidad

Anual

Desagregación

Estatal/Municipal

Unidad de medida

Porcentaje

Año línea base: No disponible. **Meta 2024:** 97%

Dato línea base

No disponible

Última temporalidad

No aplica



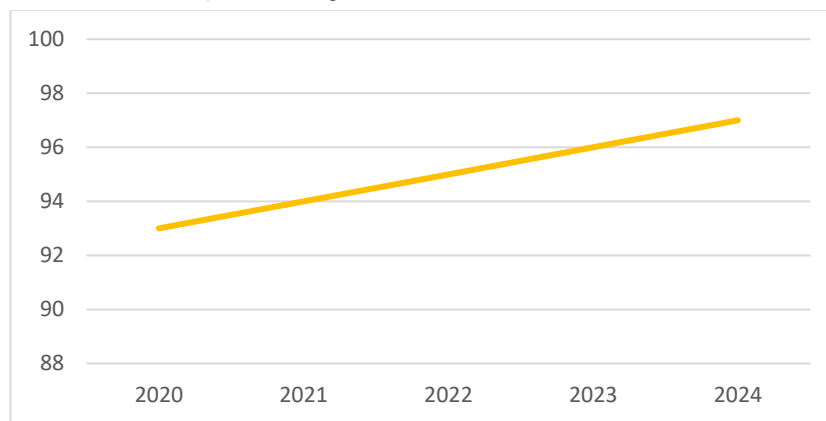
Tabla 1 Comportamiento del indicador “Porcentaje de expedientes de áreas de suelo o predios enviados a notaría pública para escrituración, incorporación al patrimonio del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra” y consolidación del portafolio de reservas territoriales”

Comportamiento del indicador 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024
(porcentaje)

Años	2020	2021	2022	2023	2024
Dato	93%	94%	95%	96%	97%

Fuente: Elaboración propia con datos del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, 2020.

Gráfico 2 Comportamiento del indicador 2020 – 2024 “Porcentaje de expedientes de áreas de suelo o predios enviados a notaría pública para escrituración, incorporación al patrimonio del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra” y consolidación del portafolio de reservas territoriales, (porcentaje)



Fuente: Elaboración propia con datos del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, 2020.



10. Anexo: Diagnóstico

DIAGNÓSTICO

Introducción

Uno de los retos primordiales en esta Administración por parte del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, es incidir con reservas territoriales que impacten en diversos proyectos estratégicos, es por ello que la adquisición y/o gestión de áreas de suelo o predios es fundamental para el mejoramiento de todas las Regiones del Estado, cuyo impacto se materializa en proyectos inmobiliarios que contribuyen al bienestar social, acercamiento de servicios, desarrollo económico, entre otros.

En lo referente a Reservas Territoriales son de vital importancia, ya que pueden detonar el desarrollo de proyectos de diversa naturaleza en el estado de Puebla, con base en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla (IRCEP), actualmente, el Fideicomiso tiene Reservas Territoriales en 8 Municipios: San José Chiapa, Nopalucan, San Jerónimo Tecuanipan, San Martín Texmelucan, Huejotzingo, Domingo Arenas, Coronango, San Salvador el Verde; y tiene registro e información cartográfica de 53 bienes inmuebles, representado cuya superficie de 81.07 ha, a nombre del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”. En la tabla 2 se muestran los citados municipios y las superficies aproximadas de dichos inmuebles, los cuales conforman parte de las Reservas Territoriales del Banco Estatal de Tierra.

Tabla 2 Información de Reservas Territoriales del Fideicomiso Público Denominado Banco Estatal de Tierra (al año 2019)
Superficies de Reservas Territoriales y total de inmuebles en diversos Municipios
(inmuebles, superficie)

Número	Nombre del Municipio	Total de inmuebles	Superficie (ha)
1	San José Chiapa	18	69.27
2	Nopalucan	2	3.63
3	San Jerónimo Tecuanipan	7	2.64
4	San Martín Texmelucan	6	2.10
5	Huejotzingo	11	1.30
6	Domingo Arenas	6	1.13
7	Coronango	2	0.86
8	San Salvador el Verde	1	0.13
Total		53	81.07

Fuente: Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla (IRCEP), 2019



Es importante mencionar que el Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, ha participado en proyectos de diversa naturaleza, entre los cuales se destacan: Academia de Policía, AUDI (Link Road y Rail Road) , Ex Hacienda de Chautla, Camino a Huaquechula, Libramiento Sur Atlixco, Vía San Martín Texmelucan – Huejotzingo, acceso a la Zona arqueológica Teteles de Santo Nombre, modernización del Boulevard Carmelitas, Distribuidor Vía Santa Clara – Periférico Ecológico y Ciudad Modelo. En la tabla 3 se muestra la ubicación de los citados proyectos, obra, propiedad y el Ejecutor de obra

Tabla 3 Proyectos en los que ha participado el Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”
Información General de los Proyectos al año 2020, (municipio, obra, propiedad, ejecutor de obra).

Núm	Nombre del Proyecto	Municipio	Obra	Propiedad	Ejecutor de la obra
1	Vial - Academia de Policía	Puebla, Cuautinchán y Amozoc de Mota	Camino (periférico) y un ramal	Privada y Social	Srta. de Infraestructura, Movilidad y Transportes
2	AUDI (Link Road y Rail Road)	San José Chiapa, Nopalucan, Rafael Lara Grajales y Sohtepec	Construcción de carretera	Social	Srta. de Infraestructura, Movilidad y Transportes
3	Ex Hacienda de Chautla	San Salvador El Verde y San Matías Tlalancaleca	Camino a la Ex hacienda de Chautla con entronque	Social	Srta. de Infraestructura, Movilidad y Transportes
4	Camino a Huaquechula	Atlixco y Huaquechula	Construcción de vía corta hacia Huajuapán de León	Privada y Social	Srta. de Infraestructura, Movilidad y Transportes
5	Libramiento Sur Atlixco	Atlixco	Carretera de cuota	Privada y Social	Srta. de Infraestructura, Movilidad y Transportes
6	Vía San Martín Texmelucan – Huejotzingo	San Martín Texmelucan y Huejotzingo	Carretera de cuota	Privada y Social	Srta. de Infraestructura, Movilidad y Transportes y PINFRA
7	Acceso a Zona arqueológica Teteles de Santo Nombre	Tlaxcopec de Benito Juárez	Zona Arqueológica	Privada y Social	Srta. de Turismo del Gobierno del Estado de Puebla. Convenio de Colaboración con el INAH
8	Modernización del Boulevard del Carmelitas	Puebla	Distribuidor Vial	Privada	Srta. de Infraestructura, Movilidad y Transportes
9	Distribuidor Vía Santa Clara – Periférico Ecológico	San Andrés Cholula	Distribuidor Vial, paso inferior vehicular en Periférico	Privada	Srta. de Infraestructura, Movilidad y Transportes
10	Ciudad Modelo	San José Chiapa, Nopalucan	Desarrollo Urbano	Privada y Social	Secretaría de Infraestructura, Movilidad y Transportes

Fuente: Elaboración propia con datos del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”, 2020



Problemas

Se han identificado diversos factores que afectan el proceso de adquisición y/o gestión de suelo o predios, motivo por el cual se enuncian los siguientes problemas:

Incidencia en el rezago de tiempo para finiquitar expedientes.

La actual administración recibió expedientes inconclusos, lo que ha implicado la rectificación administrativa y técnica de los mismos, lo que ha implicado la duplicidad del trabajo que en algún momento se realizó, en virtud de que se han destinado recursos materiales y humanos para revisar nuevamente la documentación que integran dichos expedientes (entre otros documentos: contratos, pagos, situación legal, etc.) de determinados afectaciones derivadas de los proyectos en los que ha participado el “Banco Estatal de Tierra”, con el objetivo de determinar casos procedentes e improcedentes.

En el caso del proyecto del Boulevard Carmelitas, que fue inaugurado en noviembre de 2018, se encontraron expedientes que no estaban concluidos. Motivo por el cual se sistematizó un procedimiento de revisión técnica y administrativa en la conformación de los expedientes de afectaciones. Se detectó que en el proceso donde interviene el Fiduciario (institución de crédito legalmente constituida y reconocida conforme a las leyes mexicanas aplicables), no ha sido consistente, debido en parte a la falta de procedimientos para la incorporación de predios al patrimonio del Fideicomiso; asimismo detectó poca claridad en los procedimientos para la acreditación del comité técnico ante el FIDUCIARIO y la falta de reglas

de operaciones entre el Fideicomiso y el Fiduciario, lo que ha repercutido en el finiquito a las personas que resultaron con afectación derivada del proyecto mencionado.

Tomando en cuenta lo anterior, es necesario consolidar una relación de coordinación entre los integrantes del Fideicomiso (fiduciario, fideicomitente y fideicomisarios), a fin de dar cumplimiento a la razón de ser del mismo, que es la consolidación de un portafolio de reservas territoriales en el estado.

Normatividad no actualizada

Se detectó que el manual de organización del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra, no ha sido actualizado de manera anual, y con base en el registro por parte de la Secretaría de Finanzas y Administración, la última actualización fue en el mes de julio de 2018. En lo que respecta al Manual del Procedimientos, este fue aprobado por el Comité Técnico en noviembre de 2011 y en lo relativo al Reglamento Interior, la última actualización fue en junio de 2013.

De lo anterior es de prioritaria atención, la actualización de la normatividad del Fideicomiso (manuales de procedimientos, de organización y el Reglamento Interior), a fin de contar con un marco de actuación coincidente con los procesos sustanciales y demandas operativas, de gestión y administración que actualmente tiene el “Banco Estatal de Tierra”. Con ello, será posible asegurar un actuar sistematizado y adecuado en futuros proyectos de adquisición de tierras y/o predios, y coadyuvará, entre otros factores, a proveer información adecuada para la toma de decisiones en lo que respecta al finiquito de pagos y conclusión de expedientes, derivados de afectaciones a áreas de suelo o predios, que se



llevaron a cabo antes de la presente administración (como por ejemplo, la atención a la demanda ciudadana de concluir los pagos de finiquitos).

Inexistencia de sistemas informáticos de información geográfica y de control de expedientes.

En el caso de consulta de expedientes en el área de archivo de este Fideicomiso, con el fin de ejecutar análisis de información, como por ejemplo: pagos pendientes, situación jurídica, superficies de afectación, instrumentos notariales, etc., no se recibieron bases de datos veraces de los proyectos en lo que ha participado el Fideicomiso.

Además, no existe un sistema informático que administre la información, motivo por el cual se desconoce el estado de la mayoría de los expedientes, lo que ha implicado la depuración, la sistematización de información encontrada, y se ha empezado la integración de la misma, a fin de identificar, en la medida de lo posible, el estado que guarda cada uno de los expedientes, los cuales tienen sus particularidades y problemas específicos (jurídicos, documentación, pagos pendientes, etc.).

Por lo anterior, en el Fideicomiso se ha empezado a trabajar en el diseño de un sistema informático que sistematice, administre y controle la información del área de archivo, que genere reportes de consulta, y que identifique los proyectos y el estado de cada expediente, lo que permitirá concluir la integración de expedientes y proceder al proceso de escrituración, que a su vez, implica la incorporación al patrimonio no monetario del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”.

Es de prioritaria atención también, la implementación de un Sistema de Información Geográfica (SIG) de gestión de suelo o predios que contribuya a la identificación de posibles áreas de suelo o predios, susceptibles a ser incorporadas al Portafolio de Reservas Territoriales. De la misma forma, es de mucha importancia contar con un SIG que georreferencie el patrimonio del Fideicomiso, y que contribuya a la integración de información veraz y oportuna, para la toma de decisiones en cuanto a las posibles áreas de suelo o predios que puedan llegar a incorporarse al Portafolio de Reservas Territoriales.

Baja certeza jurídica en asuntos relativos al Patrimonio del Fideicomiso Público denominado “Banco Estatal de Tierra”

Se cuenta con poca certeza jurídica en relación a algunas áreas de suelo o predios que tendrían que derivar en su incorporación al patrimonio de este Fideicomiso.

Por ejemplo, en algunos casos, no existe la formalización de contratos de compra-venta; de la misma forma, hay poca certeza en el procedimiento de validación ante el Registro Público de la Propiedad, de los inmuebles a adquirir; lo anterior, con la finalidad de verificar que no haya sido vendida o fraccionada la tierra o predio en cuestión.

Es evidente, que uno de los retos para el Banco Estatal de Tierra, es la instrumentación de mecanismos eficientes y transparentes que brinden certeza jurídica en el proceso de integración de tierra o predios al



patrimonio de esta Entidad Paraestatal, a fin de contribuir en la detonación de proyectos en las distintas regiones del estado.

Ineficiente planeación en la adquisición de reservas territoriales

La presente Administración no recibió evidencia de procesos documentados que demuestren la gestión de tierra o predios con enfoque de planeación urbana, ordenamiento territorial, protección de áreas naturales y en su caso coordinación con instancias competentes.

De lo anterior, es necesario elaborar estudios que respalden que las reservas territoriales adquiridas cumplan con los criterios de planeación urbana, ordenamiento territorial y protección de áreas naturales y ecosistemas, y que incorpore la debida coordinación con las instancias correspondientes.

Carencia de coordinación de instancias competentes en el acercamiento con pueblos indígenas.

Hay evidencia que indica que el proceso de adquisición de áreas de suelo o predios para ejecutar proyectos en algunos ejidos, carece de una coordinación interinstitucional que contribuya a lograr un acercamiento pacífico, efectivo y justo de convencimiento, en la ejecución de proyectos en los que esté presente el enfoque de identidad.

Para ello es indispensable, la coordinación con instancias competentes como por ejemplo, el Instituto de Pueblos Originarios.

Optimizar la coordinación interinstitucional con las instancias facultadas para contar con la actualización ágil de avalúos comerciales y catastrales

Un aspecto fundamental en el proceso de toma de decisiones para adquirir reservas territoriales, es contar con avalúos comerciales y catastrales en tiempo y forma, así como de un sustento de metodología de avalúos que respalde y agilice la futura adquisición de áreas de suelo o predios por parte del Fideicomiso.

De lo anterior, es necesario contar con una adecuada coordinación interinstitucional con las instancias competentes, a través de medios de colaboración, como por ejemplo, en el marco de las facultades permitidas, plataformas digitales conjuntas, o la realización de convenios de colaboración que agilicen el tiempo de emisión de información e incluyan metodologías de trabajo coordinadas con este Fideicomiso, y que impacten de manera positiva el costo beneficio y el tiempo de adquisición de reservas territoriales.

Retos o desafíos

Derivado de las situaciones referidas en este diagnóstico, el Banco Estatal de Tierra enfrenta el reto de establecer mecanismos adecuados y sistematizados, de operación institucional y de gestión para la adquisición de áreas de suelo o predios que contribuyan al cumplimiento de su objeto, y que le permita incidir en proyectos de impacto regional, y atender de manera oportuna el cumplimiento de su objeto.