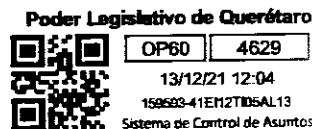




LX
LEGISLATURA



Honorable Pleno de la Sexagésima Legislatura Constitucional del Estado de Querétaro

Presente

Diputados Germaín Garfias Alcántara, Beatriz Guadalupe Marmolejo Rojas, Guillermo Vega Guerrero, Laura Angélica Dorantes Castillo, Maricruz Arellano Dorado, Luis Gerardo Angeles Herrera, Enrique Antonio Correa Sada, Alejandrina Verónica Galicia Castañón, Uriel Garfias Vázquez, Ana Paola López Birlain, Leticia Rubio Montes, Dulce Imelda Ventura Rendón, Luis Antonio Zapata Guerrero, Martha Daniela Salgado Márquez, Manuel Pozo Cabrera y Liz Selene Salazar Márquez integrantes de los Grupos Legislativos del Partido Acción Nacional (PAN) y Querétaro Independiente, de la Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro, en ejercicio de la facultad que nos confiere el artículo 18, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Querétaro y de conformidad con el artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, someto a la consideración de este Honorable Pleno la **Iniciativa de Ley que reforma el Artículo Segundo Transitorio de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro**; al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos:

1.- Generalidades de la Ley.

La Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, es un cuerpo normativo que, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 1, tiene como objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social.

Esta ley plantea alternativas jurídicas para lograr la cristalización de la certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, favoreciendo a las personas con mayores índices de vulnerabilidad y rezago social.



LX

LEGISLATURA

Esta ley permite, incluso, que las autoridades dependientes del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a través de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOQ), apoyen las acciones de regularización de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, respetando lo previsto en la Ley Agraria y demás leyes aplicables en la materia.

En ese contexto, el artículo 3 de este ordenamiento legal delimita claramente el objetivo del procedimiento de regularización que en él se ordena, señalando que el mismo consiste en “la regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, que se ubiquen en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes en materia de desarrollo urbano.”

El mismo numeral establece que, una vez concluida la regularización materia del procedimiento, la SEDESOQ hará la entrega del asentamiento humano al municipio en el que aquél se ubique, para todos los efectos legales correspondientes.

Ahora bien, para delimitar el ámbito material de aplicación de esta ley, hay que destacar que su artículo 2, fracción I, define lo que debe entenderse por asentamiento humano irregular, siendo esto vital debido a que solamente pueden ser beneficiarios del procedimiento este tipo de asentamientos.

Al respecto, la ley dispone que un asentamiento humano irregular es “El conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en términos de lo previsto por el Código Urbano del Estado de Querétaro.”

Es fundamental subrayar que no todos los predios y asentamientos humanos irregulares pueden ser objeto de la regularización establecida en esta ley, pues el propio artículo 9 de la norma en cita, delimita claramente su ámbito de aplicación, al disponer los siguientes requisitos:

1. Que el uso de suelo de la zona en que se ubique el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables;
2. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;



LX

LEGISLATURA

3. Que la conformación del Asentamiento Humano Irregular, tenga una antigüedad mínima de cinco años a partir de la entrada en vigor de la Ley;
4. Contar con al menos dos sistemas de infraestructura urbana en el Asentamiento Humano Irregular. En caso de no ser así, la autoridad correspondiente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios;
5. Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos administrativos, judiciales, gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo;
6. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro;
7. Tener una ocupación real de al menos el treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.

Con esto es claro que el objetivo de esta ley es atender a parte de la población con mayores carencias, que incluso no cuentan con el derecho a la vivienda y a la certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra garantizados, por lo que está dirigida a coadyuvar a crear condiciones de desarrollo social de gran calado que, sin duda, impactan considerablemente en la disminución de la pobreza, el rezago y la marginación social.

Esta ley es relativamente joven, pues su primera versión fue aprobada el 29 de septiembre de 2016; se promulgó el 17 de noviembre del mismo año y, finalmente se publicó en “La Sombra de Arteaga”, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, el 13 de enero de 2017, entrando en vigor al día siguiente, es decir, el 14 de enero de 2017, pero sus resultados han sido marcadamente relevantes en materia de atención a la población en situación de vulnerabilidad.

2.- Vigencia de la Ley.

El régimen transitorio de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro contiene diversas previsiones relativas a su vigencia y al ámbito temporal de validez de los procedimientos iniciados antes y durante dicha vigencia.



LX

LEGISLATURA

Al respecto, conviene detallar que los artículos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo transitorios, establecen textualmente lo siguiente:

Artículo Segundo. La vigencia de la presente Ley será de cinco años, contados a partir de su entrada en vigor.

Artículo Tercero. Los procedimientos iniciados durante la vigencia de esta Ley, deberán ser concluidos por la autoridad encargada de la substanciación del procedimiento, con base en las disposiciones de dicho ordenamiento.

Artículo Cuarto. El Poder Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias y organismos que se mencionan en el artículo 74 de la presente Ley, queda facultado para continuar los procedimientos y programas de predios sociales que haya promovido la Comisión Estatal de Vivienda de Querétaro, por su siglas COMEVI, así como para continuar los procedimientos y programas de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, que se iniciaron en el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro IVEQ; en ambos supuestos, únicamente respecto a los procedimientos y programas iniciados con anterioridad a la publicación de esta Ley, lo anterior para tramitarlos hasta su resolución, de conformidad con las disposiciones, beneficios y prerrogativas del presente ordenamiento.

Artículo Quinto. El Poder Ejecutivo del Estado, queda facultado, por conducto de la dependencia y organismo que designe mediante Acuerdo, para continuar los procedimientos y programas de asentamientos humanos irregulares que tramitaba la Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, por sus siglas CREAHI, con anterioridad a la publicación de esta Ley, lo anterior para tramitarlos hasta su resolución, de conformidad con las disposiciones, beneficios y prerrogativas del presente ordenamiento.

Artículo Sexto. Todos aquellos predios que hayan iniciado el trámite de titulación de predios urbanos, semiurbanos y rústicos en programas de Gobierno del Estado, que se encontraran pendientes de inscripción o resolución, gozaran de los mismos beneficios y prerrogativas otorgadas en el presente ordenamiento legal.

Artículo Séptimo. Las solicitudes de predios urbanos y rústicos que se encontraran pendientes de tramitación y resolución al concluir la vigencia de la presente Ley, serán tramitadas hasta su conclusión en los términos de la misma.”

Como es fácilmente apreciable, el régimen transitorio establece claramente los supuestos normativos que serán cubiertos por las disposiciones de esta ley, así como los mecanismos y



LX
LEGISLATURA

procedimientos que deben substanciarse en otros casos, para poder ser atendidos bajo este marco legal.

Interesa para esta iniciativa lo dispuesto en el Artículo Segundo Transitorio, que establece que la vigencia de la ley en cita será de cinco años, contados a partir de su entrada en vigor.

Como se mencionó en el apartado anterior, la ley entró en vigor el día 14 de enero de 2017, por lo que los cinco años de su vigencia se cumplen el próximo 14 de enero de 2022.

Esto quiere decir que, a partir del día 15 de enero de 2022, esta ley dejará de tener vigencia y se cerrará la puerta para que la población en situación de vulnerabilidad, pobreza, marginación o rezago social, que habita en asentamientos humanos irregulares, acceda a programas que les brinden certeza y seguridad jurídica en la tenencia de su tierra.

3.- Resultados de la Ley.

Como se ha mencionado, la ley tiene un objeto amplio, que se desglosa en varios objetivos, entre los que se encuentran los siguientes:

1. Garantizar a las personas los derechos para regularizar sus predios y con ello salvaguardar jurídicamente su patrimonio, vinculando el programa social de regularización con servicios de infraestructura urbana para que el beneficio se consolide.
2. Brindar certeza jurídica de la propiedad de cada una de las personas que ingresen al programa, mediante una escritura pública.
3. Consolidación e integración al desarrollo urbano, mismo que garantiza la transmisión formal de las áreas verdes o equipamiento urbano y vialidades del estado al municipio.
4. Contribuir al ordenamiento territorial y catastral, apoyando a los municipios a que se normalice y actualice la tributación de impuestos prediales, y
5. Generar y obtener un Padrón Único de Asentamientos Humanos en el Estado.

En cuanto al Padrón Único de Asentamientos Humanos hay que resaltar que en estos años de vigencia de la ley, la SEDESOQ ha logrado conformar el siguiente concentrado de

información, que es muy relevante para planear y ejecutar políticas públicas que atiendan a estos segmentos poblacionales:

Municipio	Asentamientos humanos irregulares
Amealco de Bonfil	42
Arroyo Seco	16
Cadereyta de Montes	16
Colón	23
Corregidora	86
El Marqués	86
Ezequiel Montes	56
Huimilpan	30
Jalpan de Serra	31
Landa de Matamoros	11
Pedro Escobedo	112
Peñamiller	4
Pinal de Amoles	14
Querétaro	394
San Joaquín	8
San Juan del Río	155
Tequisquiapan	40
Tolimán	16
Gran total	1140

De acuerdo con cifras de la SEDESOQ, de estos 1140 asentamientos humanos irregulares, 735 ya se encuentran en proceso de regularización o ya han sido regularizados, lo que les da la posibilidad de convertirse en asentamientos formales que son un paso fundamental para ejercitar otras acciones de combate a la pobreza.

Esto significa que el 64.5% de los asentamientos humanos irregulares de la entidad ya están en proceso de formalizarse o ya se han formalizado, lo que es un evidente éxito derivado de la aplicación de esta ley y de los esquemas de regularización anteriores a esta norma.



LX

LEGISLATURA

En la actualidad, la SEDESOQ está trabajando la regularización de 60 asentamientos, que cuentan con 10,186 predios y abarcan una superficie de 307.74 hectáreas, que se encuentran en los siguientes municipios:

ASENTAMIENTOS HUMANOS EN PROCESO SEDESOQ	
AMEALCO DE BONFIL	1
COLON	4
CORREGIDORA	11
EL MARQUES	3
EZEQUIEL MONTES	6
JALPAN DE SERRA	6
PEDRO ESCOBEDO	4
QUERÉTARO	18
SAN JUAN DEL RIO	6
TEQUISQUIAPAN	1
Total general	60

Un aspecto de gran relevancia en la operación y los resultados del programa de regularización que deriva de la ley que se pretende reformar, es que cuenta con un enfoque de género claramente marcado.

Desde su operación, el programa ha tenido un porcentaje de participación de mujeres de 52.2%, lo que además logra generar empoderamiento entre las mujeres de las zonas que son atendidas, generando un cambio cultural que va mucho más allá de la mera regularización territorial.

4.- Propuesta

Si bien la ley establece en su artículo Séptimo Transitorio que, todas las solicitudes de predios urbanos y rústicos que se encontraren pendientes de tramitación y resolución al concluir la



LX

LEGISLATURA

vigencia de la ley, serán tramitadas hasta su conclusión en los términos de la misma, esto no resuelve el vacío que se generará una vez que esta norma jurídica deje de tener vigencia.

Esto debido a que, como se ha mencionado, aún falta alrededor del 35.5% de asentamientos humanos irregulares por atender y, al cesar en sus efectos la norma, los miles de habitantes de estos asentamientos aún no atendidos, ni regularizados, no podrán tener acceso a la certeza y seguridad en la tenencia de la tierra, pero, además, tampoco podrán gozar de los beneficios que brinda la regularidad, como es el acceso más fácil a programas sociales, a obra pública municipal y estatal, así como a ordenamiento territorial y a la instalación de servicios básicos en el área geográfica en que se ubican.

Por ello, esta iniciativa propone extender la vigencia de esta ley, por un año adicional, que sería utilizado para dos fines: i) para que la SEDESOQ del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, continúe atendiendo a la población que lo requiere y ii) para que esta Legislatura lleve a cabo un análisis más profundo sobre la conveniencia de continuar bajo el esquema establecido en esta ley o cambiarlo.

Es claro que la población con más vulnerabilidades necesita el programa y las acciones que derivan de esta ley, pero también es necesario que la Legislatura haga un profundo estudio y análisis de los resultados y procedimientos, para determinar en qué sería necesario ajustar la legislación para tener mejores resultados.

Por ello, esta iniciativa considera que la extensión de la vigencia de un año es suficiente para que se pueda llevar a cabo este proceso de revisión de la ley y sus resultados, sin dejar desprotegida a la población que podría ser beneficiaria de este esquema.

5.- Cuadro comparativo

Por ello, con el afán de claridad, a continuación, se resume la propuesta antes referida:

Texto vigente	Texto propuesto
TRANSITORIOS	
Artículo Primero. ...	Artículo Primero. ...
Artículo Segundo. La vigencia de la presente Ley será de cinco años, contados a partir de su entrada en vigor.	Artículo Segundo. La vigencia de la presente Ley será de seis años, contados a partir de su entrada en vigor.
Artículos Tercero a Décimo. ...	Artículos Tercero a Décimo. ...



LX
LEGISLATURA

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración del Pleno de esta LX Legislatura del Estado, la presente Iniciativa de Ley:

Iniciativa de Ley que reforma el Artículo Segundo Transitorio de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

Artículo Único. Se reforma el Artículo Segundo Transitorio de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

“Artículo Primero. ...

Artículo Segundo. La vigencia de la presente Ley será de **seis** años, contados a partir de su entrada en vigor.

Artículos Tercero a Décimo. ...

Transitorios

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

Artículo Segundo. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ley.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LX
LEGISLATURA

Artículo Tercero. Envíese al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

Dado en la sede del Poder Legislativo del Estado de Querétaro,
a los **10** días del mes de **diciembre** del 2021

Atentamente

German García Alcántara
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

Beatriz Guadalupe Marmolejo Rojas
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

Guillermo Vega Guerrero
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

Laura Angélica Dorantes Castillo
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)



LX

LEGISLATURA

Maricruz Arellano Borado
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

Luis Gerardo Ángeles Herrera
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

Enrique Antonio Correa Sada
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

Alejandrina Verónica Galicia Castañón
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

Uriel Barrios Vázquez
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

Ana Paola López Birlain
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)

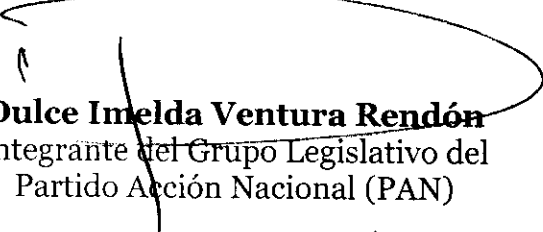
Hoja Firmes Iniciativa de Ley que reforma artículo 2do.
transitorio de la Ley para la Regularización de
Asentamientos Humanos 11 Irregulares Predios Urbanos
Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del
Estado de Querétaro.

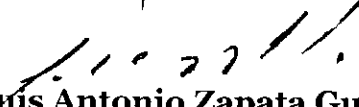


LX

LEGISLATURA



Leticia Rubio Montes
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)


Dulce Imelda Ventura Rendón
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)


Luis Antonio Zapata Guerrero
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional (PAN)


Martha Daniela Salgado Marquez
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Querétaro Independiente


Manuel Pozo Cabrera
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Querétaro Independiente


Liz Selene Salazar Márquez
Integrante del Grupo Legislativo del
Partido Querétaro Independiente

Hoja firmes iniciativa de ley que reforma art. 2do transitorio de la ley
para la reg. de Asentamientos humanos irregulares, predios urbanos rusticos,
predios familiares y predios Sociales del Estado de Querétaro