



**LX**  
LEGISLATURA



**HONORABLE SEXAGÉSIMA LEGISLATURA  
DEL ESTADO DE QUERÉTARO  
PRESENTE**

**Germaín Garfias Alcántara, Alejandrina Verónica Galicia Castañón, Luis Gerardo Ángeles Herrera, Maricruz Arellano Dorado, Enrique Antonio Correa Sada, Guillermo Vega Guerrero, Uriel Garfias Vázquez, Ana Paola López Birlain, Beatriz Guadalupe Marmolejo Rojas, Mariela del Rosario Morán Ocampo, Leticia Rubio Montes, Liz Selene Salazar Pérez, Dulce Imelda Ventura Rendón y Luis Antonio Zapata Guerrero** diputados integrantes del grupo legislativo PAN, así como la diputada **Martha Daniela Salgado Márquez** y el diputado **Manuel Pozo Cabrera** del grupo legislativo de Querétaro Independiente, todos diputados integrantes de la Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro en ejercicio de las facultades que nos confiere lo dispuesto en el artículo 18, fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, y en términos del artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a consideración del Pleno de esta Honorable Representación Popular la **“INICIATIVA DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, RÚSTICOS Y SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO”**, conforme la siguiente:

**Exposición de Motivos**

1. Que según la Organización de las Naciones Unidas encargada de los asuntos de vivienda, en la Declaración de Pretoria de la reunión temática del Hábitat III, sobre los Asentamientos Informales, que se celebró en Pretoria los días 7 y 8 de abril de 2016, los asentamientos informales son causados por una serie de factores interrelacionados que incluyen entre otros, el crecimiento de la población y la migración rural - urbana, la falta de vivienda asequible para la población sobre las ciudades, la vulnerabilidad económica, la discriminación y marginación, los desplazamientos causados por conflictos, así como los desastres naturales.

Advierte como elementos clave de acción el reconocimiento de los desafíos a los que se enfrentan los asentamientos informales y la integración de los derechos humanos. Señala que: “Las autoridades urbanas que abordan las necesidades y derechos de las personas que viven en asentamientos informales —a través de políticas basadas en los derechos y la gobernabilidad integral— crean contextos urbanos más prósperos y sostenibles que aquellos en los que no se toma ninguna medida. La población pobre de las zonas urbanas necesita ser tratada de la misma forma que los demás habitantes y su contribución —trabajo,

impuestos y creación de medios de vida— debe ser reconocida, así como también sus derechos a infraestructura, servicios básicos y vivienda digna.”

2. Los gobiernos “pueden crear el ambiente que permita desarrollar e implementar las políticas y planes apropiados a fin de desencadenar el cambio y la mejora para los habitantes pobres de la ciudad, actuando de forma conjunta. Trabajar de manera activa con los gobiernos regionales y municipales también es fundamental, porque tienen la capacidad de convocar y conectar a las partes interesadas más importantes, utilizar el conocimiento local, promulgar políticas y planes y gestionar el desarrollo progresivo de la infraestructura”.<sup>1</sup>

3. Bajo ese contexto, los artículos 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y 11.1 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales coinciden en reconocer el derecho humano a una vivienda adecuada.

Por su parte, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha señalado que el derecho a la vivienda implica el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad. Una vivienda adecuada implica seguridad en la tenencia, que garantice protección jurídica; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, no debe poner en peligro el disfrute de otros derechos humanos de sus ocupantes; habitabilidad, debe garantizar seguridad física, así como la protección para la salud y los peligros estructurales; accesibilidad, debe considerar las necesidades específicas de los grupos más desfavorecidos y marginados; ubicación, fuera de zonas peligrosas y con acceso a los bienes y servicios; adecuación cultural, se debe de tomar en consideración la expresión de la identidad cultural de quien la habita.<sup>2</sup>

4. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 4, párrafo séptimo; 27, párrafo tercero y 73, fracción XXI-C respectivamente, reconoce el derecho que toda familia tiene a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, posibilita entre otros, la transmisión del dominio de las tierras de la nación, para constituir la propiedad privada a favor de los particulares, reservándose la nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el regular el beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación para lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, lo que implica sentar las bases normativas para que la Ley establezca los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar tal objetivo, entre ellas, establecer en la

<sup>1</sup> Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (2015). Temas Habitat III, 22 Asentamientos Informales. New York. Recuperado de [Issue-Paper-22\\_ASENTAMIENTOS-INFORMALES-SP.pdf \(habitat3.org\)](#)

<sup>2</sup> Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, (2010) *El derecho a una vivienda adecuada*, Folleto informativo N° 21. ONU HABITAT. New York. Recuperado de [El derecho humano a una vivienda adecuada | OHCHR](#)

norma la concurrencia y competencia de la federación, las entidades federativas y los municipios en materia de asentamientos humanos, para dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de las tierras a efecto de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

5. Que el Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027 como principal política pública de la entidad, conjunta y adopta diversas perspectivas transversales para garantizar el desarrollo integral, los derechos humanos y la inclusión de todos los miembros de la sociedad queretana, comprendiendo la totalidad de los distintos grupos que al integran y pone en el centro de toda política la dignidad de la persona y define el rumbo para proporcionar condiciones de vida más justas y posibilidades de desarrollo integral a todas las personas que forman la sociedad queretana.

6. A partir de lo anterior, el Plan se estructuró en diversos ejes rectores, el primero de ellos Salud y Vida Digna, que comprende el bienestar y la dignidad de las personas como el punto de partida indispensable para lograr su pleno desarrollo, priorizando la salud y la condición de la vivienda como elementos fundamentales.

Su objetivo 2 está enfocado a lograr el aumento en el bienestar y la calidad de vida de la población del Estado y propone la consolidación del Reto 6, pasar a los primeros 10 lugares en calidad y espacios de vivienda mediante la implementación de líneas estratégicas para reducir las carencias sociales, la pobreza y la pobreza extrema; fortalecer la cohesión y fomentar una mayor inclusión social y promover acciones conjuntas dirigidas a grupos vulnerables, mismas que se materializan entre otros, promoviendo y facilitando la certeza jurídica patrimonial.

7. Según datos del INEGI el Estado de Querétaro ha mantenido un crecimiento económico anual promedio de 3.24% superior a la media nacional en cuanto al Producto Interno Bruto (PIB), su economía tiene un crecimiento promedio de 3.24%, en 2020 ocupó la posición número 9 a nivel nacional en captación de inversión extranjera, se encuentra en el número 13 entre los estados que más empleo generan<sup>3</sup>.

8. Los anteriores aspectos por varios años han sido parte de las razones que incentivan la migración de personas a los diversos municipios del Estado en busca de una mejor calidad de vida, sin embargo, por las carencias económicas y la falta de oportunidades muchas familias han optado por establecerse en asentamientos humanos irregulares, sin planeación urbana pero como una única opción para poder allegarse de un patrimonio, aunque sin la certeza jurídica de ello.

---

<sup>3</sup> Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2021-2027 pag. 155-159.



**LX**  
LEGISLATURA

9. En ese contexto se hace elemental que se cuente en la Entidad con los mecanismos legales que establezcan la coordinación entre las autoridades locales para que se atienda la problemática que generan los asentamientos humanos irregulares y se garantice a las personas que los habitan el derecho de contar con una vivienda regularizada a través trámites ágiles, simplificados y a bajo costo atendiendo a los procedimientos y requisitos que la Ley establezca para la regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, la titulación de los predios urbanos y rústicos, así como la escrituración de bienes inmuebles de carácter social y se prevea además los beneficios y prerrogativas de los programas que deriven del presente ordenamiento legal.

Por lo anteriormente expuesto, presentamos ante esta Honorable Legislatura la siguiente:

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES,  
PREDIOS URBANOS, RÚSTICOS Y SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO**

**Título Primero  
Disposiciones generales**

**Capítulo Único**

**Artículo 1.** La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las bases normativas y procedimientos a los que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social.

Las autoridades competentes para la implementación de esta Ley deberán expedir, en el ámbito de sus respectivas competencias, los programas y reglas de operación que correspondan, los cuales no podrán contravenir las disposiciones de esta Ley.

La regularización de asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme a lo previsto en la Ley Agraria y demás leyes aplicables en la materia.

**Artículo 2.** Para efectos de la presente Ley, ya sea en plural o en singular, se entenderá por:

**I. Asentamiento Humano Irregular:** 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;



LX  
LEGISLATURA

- II. **Asociación:** La persona moral sin fines de lucro, constituida y conformada por los colonos de un asentamiento humano irregular, con el fin de obtener su regularización;
- III. **Beneficiario:** Persona física titular de derechos y obligaciones que cumple con los requisitos señalados en la presente Ley, y en consecuencia ingresa a alguno de los Programas de regularización normados por el presente instrumento legal;
- IV. **Expediente Técnico Jurídico Administrativo:** El conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo, entre otros, la petición del solicitante, el dictamen de la SEDESOQ o de la instancia substanciadora en su caso, y las constancias que lo respalden;
- V. **Informe de Regularización:** Documento que deberá remitir a la SEDESOQ, cada una de las autoridades que realicen procesos de regularización de inmuebles, bajo cualquier esquema jurídico, o administrativo, en donde coadyuve o intervenga el municipio;
- VI. **Ley:** La Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro;
- VII. **Ocupación Real:** El porcentaje de lotes habitados ubicados en un asentamiento humano irregular, respecto del total de los existentes;
- VIII. **Padrón Único:** El listado de Asentamientos Humanos Irregulares integrado por la SEDESOQ;
- IX. **Predios urbanos:** Los bienes inmuebles comprendidos dentro del perímetro urbano de un centro de población, o entre la zona urbana y la rural, que cuenten por lo menos con dos sistemas de infraestructura urbana, con edificaciones destinadas a casa habitación y que no pertenezcan a ejidos;
- X. **Predio Rústico:** es todo inmueble que no tiene las características de predio urbano o ejidal.
- XI. **Regularización:** Conjunto de actos jurídicos, técnicos, administrativos y materiales necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la incorporación al ordenamiento territorial urbano;
- XII. **SEDESOQ;** La Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;



**LX**  
LEGISLATURA

**XIII. Procedimiento:** El conjunto de actos jurídicos, técnicos, administrativos y materiales tendientes a la regularización y titulación de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos y Predios Sociales;

**XIV. Promovente:** Toda aquella persona que en términos de la presente Ley tenga interés jurídico en la regularización; y

**XV. Propietario:** La persona que registralmente aparezca como dueña del predio donde se encuentra ubicado, el asentamiento humano o predio a regularizar.

**Artículo 3.** En materia de procedimiento, la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro serán supletorias de la presente Ley.

## **Título Segundo** **Asentamientos Humanos Irregulares**

### **Capítulo Primero** **Del objeto y autoridades competentes**

**Artículo 4.** El procedimiento materia del presente Título, tiene por objeto 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.

Una vez concluida la regularización, se hará la entrega del asentamiento humano al Municipio en el que aquél se ubique, para todos los efectos legales correspondientes.

**Artículo 5.** Son competentes para tramitar los procedimientos de regularización de asentamientos humanos irregulares, la SEDESOQ, los Municipios del Estado de Querétaro y las demás que establezcan las leyes en el ámbito de sus respectivas competencias, las cuales podrán celebrar los actos jurídicos que sean necesarios y que estén dentro de su ámbito de competencia, para tal efecto.

**Artículo 6.** Los Ayuntamientos determinarán la unidad administrativa competente para substanciar los procedimientos de regularización, que establece esta Ley.

**Artículo 7.** La SEDESOQ será la encargada de integrar el Padrón Único, para lo cual cada municipio, en el mes de febrero de cada año, deberá remitirle el listado de los asentamientos humanos irregulares existentes en su territorio, en el que se incluya, al menos los siguientes requisitos:



**LX**  
LEGISLATURA

- I. Denominación del asentamiento;
- II. Ubicación geográfica;
- III. Superficie;
- IV. Croquis o plano de lotificación;
- V. Coordenadas UTM;
- VI. Régimen de tenencia de la tierra; y
- VII. Antecedente registral.

Asimismo, para el seguimiento de los resultados y avances, durante el mes de diciembre de cada año, cada municipio deberá presentar a la SEDESOQ, el Informe de Regularización, el cual contendrá al menos, los siguientes requisitos:

- I. Denominación del asentamiento;
- II. Ubicación;
- III. Número de lotes del asentamiento;
- IV. Número de escrituras o títulos de propiedad entregados por asentamiento;
- V. Número de personas beneficiadas;
- VI. Número de escrituras o títulos de propiedad pendientes de entrega;
- VII. Fecha del acuerdo de Cabildo;
- VIII. Instancia ante la cual se llevó a cabo el procedimiento de regularización; y
- IX. Porcentaje de avance en la regularización del asentamiento.

**Artículo 8.** La SEDESOQ o el Municipio en su caso, substanciarán el procedimiento para la regularización de asentamientos humanos irregulares, que prevé esta Ley; de igual forma, cuando se trate de inmuebles establecidos en predios propiedad del Estado de Querétaro o de sus organismos descentralizados, municipios, o bien, cuando así le sea solicitado por la asociación.



**LX**  
LEGISLATURA

**Artículo 9.** Las autoridades competentes para la substanciación del procedimiento de regularización, están facultadas para:

- I. Recibir las solicitudes de inicio del procedimiento e integrar el expediente técnico jurídico administrativo que corresponda, procediendo a revisar la documentación que contenga la solicitud, requiriendo, en su caso la información pertinente y la realización de las acciones que puedan faltar;
- II. Coordinarse con las instancias federales, estatales y municipales, para solicitar la información, dictámenes y documentación necesarios para la debida integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- III. Dictar los acuerdos necesarios; en el ámbito de su competencia, para substanciar, suspender o cancelar el procedimiento de regularización;
- IV. Elaborar y presentar al Ayuntamiento, en su caso, el dictamen de viabilidad correspondiente;
- V. Llevar a cabo los trámites necesarios para la publicación del Acuerdo de procedencia, en términos de esta Ley;
- VI. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos de regularización e informar al Ayuntamiento;
- VII. Llevar un registro de asentamientos humanos irregulares;
- VIII. Solicitar a las dependencias tanto Federales, Estatales y Municipales, informes de regularización de predios; y
- IX. Las demás que esta Ley y otros ordenamientos legales aplicables a la materia les confieran.

## **Capítulo Segundo** **De los bienes inmuebles susceptibles de regularización**

**Artículo 10.** Serán susceptibles de regularización los Asentamientos Humanos Irregulares, que cumplan con los siguientes requisitos:

- I. 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;

- II. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;
- III. Que la conformación del Asentamiento Humanos Irregular, tenga una antigüedad mínima de doce años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley;
- IV. 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;
- V. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a la descripción que hace el Código Urbano del Estado de Querétaro y bastará que cuente con una vialidad o derecho de paso para el acceso al predio;
- VI. 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.

### **Capítulo Tercero** **De las bases generales y procedimiento**

#### **Sección Primera** **De las bases generales**

**Artículo 11.** 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 12.** El procedimiento de regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, comprenderá las siguientes etapas:

- I. Solicitud de inicio de procedimiento;
- II. Integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- III. Emisión del acuerdo de inicio de procedimiento;
- IV. Emisión del dictamen de viabilidad y su presentación al Ayuntamiento correspondiente;
- V. Emisión del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma;



LX  
LEGISLATURA

- vi. Ejecución del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización;
- vii. Formalización de la transmisión de las vialidades a favor del municipio correspondiente, y en su caso también de las áreas de donación;
- viii. Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

**Artículo 13.** En el procedimiento de regularización previsto en esta Ley, se observarán los siguientes principios:

- I. Respeto al derecho de los poseedores para participar e informarse del procedimiento de regularización del que formen parte; y
- II. Respeto a la garantía de propiedad y los derechos de posesión que se hagan valer por terceros.

### **Sección Segunda Del inicio del procedimiento**

**Artículo 14.** El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule la asociación que tenga interés jurídico en la regularización del Asentamiento Humano Irregular.

Cualquier persona física poseedora de la superficie donde se ubique el asentamiento humano materia de regularización podrá obtener, de las autoridades competentes, la información relativa al procedimiento de regularización y adherirse al cumplimiento de las obligaciones que en su momento se determinen para recibir los beneficios de la presente Ley o bien integrándose como miembro a la asociación.

**Artículo 15.** La solicitud de inicio del procedimiento de regularización deberá contener:

- i. Nombres y firmas autógrafas de los representantes de la asociación que promueve la regularización del Asentamiento Humano Irregular;
- ii. Acta constitutiva de la asociación;
- iii. Domicilio para recibir notificaciones, el que deberá ubicarse en la cabecera del municipio de que se trate y, en su caso, los autorizados para recibirlas y consultar el expediente;
- iv. Identificación geográfica del bien inmueble, mediante croquis, plano, plano catastral o deslinde catastral, que indiquen su ubicación, elaborados conforme a las normas técnicas e



LX  
LEGISLATURA

inscrita en la Dirección de Catastro del Estado, y en la dependencia municipal competente, y que preferentemente contengan las calles, manzanas y toda división interna existente en el mismo;

v. Certificados de inscripción y de libertad de gravamen, expedidos por el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, respecto del predio objeto del procedimiento de regularización;

vi. La indicación del estado que guarda el Asentamiento Humano Irregular, en relación con la antigüedad del mismo, la propiedad y los trámites realizados ante las autoridades, respecto de la regularización y de las peticiones de servicios públicos o sistemas de infraestructura urbana, debiendo acompañar los documentos con que cuente; y

vii. Listado de los poseedores del Asentamiento Humano Irregular, expedido por el promovente, indicando la ubicación de sus predios, en relación al croquis o plano exhibido.

**Artículo 16.** Si la solicitud de inicio de procedimiento omite alguno de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá al promovente a fin de que, en un plazo no mayor a treinta días naturales, la complemente, exhiba o aclare, apercibiéndole que de ser omiso se tendrá por no presentada la solicitud.

Cuando el promovente acredite haber realizado los trámites conducentes para subsanar la omisión, podrá duplicarse el término concedido para ello.

**Artículo 17.** Una vez cumplidos los requisitos de solicitud de inicio del procedimiento, se dictará acuerdo de inicio de procedimiento de regularización, el que se notificará personalmente a la asociación promovente.

### Sección Tercera Del expediente técnico jurídico administrativo

**Artículo 18.** Emitido el acuerdo de inicio de procedimiento, la autoridad substanciadora procederá a la integración del expediente técnico jurídico administrativo, para lo cual realizará las siguientes acciones:

I. Solicitará al propietario que otorgue el poder notarial con carácter de irrevocable, a favor de la autoridad substanciadora, o de la entidad correspondiente, que sea necesario para enajenar la propiedad;

II. Solicitará a las autoridades correspondientes, los dictámenes y opiniones necesarias, para la dotación de sistemas de infraestructura urbana;



LX  
LEGISLATURA

III. Solicitará coordinar y supervisar la realización de los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características topográficas, medidas y colindancias del inmueble en su conjunto y de lotes en lo individual, para la conformación del expediente técnico jurídico administrativo requerido por las dependencias correspondientes;

IV. Solicitará a la Unidad de Protección Civil correspondiente, un informe de grado de riesgo relativo al asentamiento humano irregular;

V. Hará del conocimiento de la Fiscalía General del Estado de Querétaro, el inicio del procedimiento de regularización;

VI. Verificará que el asentamiento humano irregular esté registrado en el Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares, a cargo de la SEDESQ;

VII. Realizará el censo de verificación que determine la ocupación y los servicios en el Asentamiento Humano Irregular; y

VIII. Llevará a cabo las demás acciones que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos por este Título.

Si el propietario del predio materia regularización se niega a otorgar el poder notarial mencionado en la fracción I del presente artículo, la autoridad substanciadora o entidad correspondiente, podrá solicitar y promover ante el Poder Ejecutivo del Estado, la expropiación del predio, para efectos de regularización.

**Artículo 19.** Una vez que esté debidamente integrado el expediente técnico jurídico administrativo, la autoridad substanciadora procederá a elaborar el dictamen de viabilidad de la regularización.

**Artículo 20.** En el caso de que el Asentamiento Humano Irregular no cumpla con los requisitos necesarios para su regularización, la autoridad substanciadora emitirá Acuerdo de cancelación del Procedimiento de Regularización, el que será notificado personalmente al promovente.

**Artículo 21.** Si durante el trámite de integración del expediente técnico jurídico administrativo, la autoridad substanciadora tiene conocimiento o es notificado por autoridad competente, de la existencia de algún procedimiento que afecte la propiedad o posesión del predio en que se encuentra el Asentamiento Humano Irregular, previa audiencia del promovente y terceros interesados, podrá emitir acuerdo de cancelación del procedimiento.



**LX**  
LEGISLATURA

**Artículo 22.** La autoridad substanciadora, previo a la emisión del dictamen de viabilidad, deberá:

- i. Establecer con la asociación las bases para la dotación de sistemas de infraestructura urbana, a través de la participación económica de éstos, por lo que se podrá para tales efectos, recibir la cooperación de las autoridades correspondientes, y
- ii. En su caso, gestionar recursos federales, estatales y municipales, a fin de regularizar los Asentamientos Humanos Irregulares.

La SEDESOQ, la Autoridad Municipal o a quienes éstas faculten para ello, en el ámbito de sus respectivas competencias, estarán autorizados para administrar las aportaciones, que de conformidad a las disposiciones jurídicas aplicables, en su caso, realicen los poseedores por concepto de pago de derechos, gastos administrativos, notariales o los demás que se deriven del programa de regularización, titulación y escrituración de los Asentamientos Humanos Irregulares.

#### **Sección Cuarta** **De las obligaciones de la Asociación**

**Artículo 23.** Serán obligaciones de la asociación o de los beneficiarios las siguientes:

- i. Exhibir la documentación que la autoridad substanciadora le requiera para la debida integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- ii. Acudir a las reuniones informativas que deriven del procedimiento de regularización;
- iii. Conducirse siempre con verdad ante la autoridad substanciadora;
- iv. Cubrir los costos de los derechos fiscales, administrativos, de medición, escrituración u otros que, en su caso, se generen con el procedimiento materia de este Título, y conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables;
- v. Suscribir y cumplir los contratos y convenios que deriven del procedimiento de regularización; y
- vi. Las demás que se desprendan de la presente Ley, de los programas que al efecto se expidan y las que determine la autoridad substanciadora.

#### **Sección Quinta** **Del dictamen de viabilidad**



LX  
LEGISLATURA

**Artículo 24.** El dictamen de viabilidad, estará debidamente fundado y motivado, y contendrá, al menos:

- I. Las consideraciones técnicas, jurídicas y administrativas por las que se tienen por acreditados los requisitos establecidos en el presente Título;
- II. La formulación de propuestas para que la propiedad se encuentre en condiciones de ser transmitida a los poseedores, al Municipio o al Estado;
- III. Las tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del Asentamiento Humano Irregular;
- IV. La relación de nomenclatura de vialidades propuesta;
- V. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al Asentamiento Humano Irregular de los servicios básicos e infraestructura; y
- VI. Las bases del convenio a través del cual se establezca la participación de la asociación, para la dotación de los sistemas de infraestructura urbana que requiera el Asentamiento Humano Irregular.

Al dictamen deberá anexarse la documentación que lo soporte.

**Artículo 25.** Una vez emitido el dictamen de viabilidad, la autoridad substanciadora remitirá el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento correspondiente, quien lo someterá a la consideración del Ayuntamiento, a fin que emita el Acuerdo de Procedencia, por el cual se resolverá si se autoriza la regularización del asentamiento.

**Artículo 26.** Si el predio en el que se encuentra el Asentamiento Humano Irregular, es propiedad del Estado o Municipio, se procederá a su desincorporación, para su posterior regularización conforme a lo establecido en la presente Ley.

**Artículo 27.** El dictamen de viabilidad deberá emitirse en un plazo máximo de treinta días, que correrán a partir de que se tenga debidamente integrado el expediente técnico jurídico administrativo.

#### **Sección Sexta Del Acuerdo de Procedencia**

**Artículo 28.** En caso de que el Ayuntamiento correspondiente observe que el dictamen de viabilidad no cumple con los requisitos que establece la Ley, lo devolverá a la autoridad



LX  
LEGISLATURA

substanciadora con las consideraciones que estime necesarias, a efecto que se rinda un nuevo dictamen.

**Artículo 29.** El Acuerdo de Procedencia, deberá contener por lo menos:

- I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios;
- II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento;
- III. El establecimiento de las obligaciones que deberán cumplir los beneficiarios del asentamiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios de infraestructura urbana que requiera el asentamiento; y
- IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del Asentamiento Humano Irregular.

**Artículo 30.** El Acuerdo de Procedencia deberá notificarse personalmente al promovente.

Determinada la procedencia de la regularización, deberá publicarse un extracto del Acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" o en la gaceta municipal correspondiente e inscribirse copia certificada en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.

Dicho extracto deberá contener los puntos resolutive del Acuerdo de Procedencia y la identificación geográfica del asentamiento.

Una vez inscrito el Acuerdo de Procedencia en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, el plazo para ejecutar todos los actos previstos en dicho Acuerdo, tanto para la autoridad substanciadora como para el beneficiario, en ningún caso podrá exceder de dos años. Transcurrido este plazo los beneficios a que se refieran los programas quedarán sin efectos.

El plazo de dos años indicado al final del párrafo anterior, podrá ampliarse hasta por otros doce meses adicionales para concluir la ejecución del Acuerdo de Procedencia, cuando se demuestre que están en trámite o pendientes de resolución actos o cuestiones tendientes a tal ejecución.



LX  
LEGISLATURA

### Sección Séptima De la ejecución del Acuerdo de Procedencia

**Artículo 31.** Aprobado el Acuerdo de Procedencia municipal que autorice la regularización, se procederá a:

- i. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para su ejecución;
- ii. Suscribir los acuerdos de colaboración entre las autoridades y la asociación;
- iii. Ejecutar, por parte de las autoridades y de la asociación correspondiente las obligaciones que se deriven del Acuerdo y los convenios que para su ejecución se suscriban;
- iv. Escriturar a favor del Municipio las áreas de donación y vías urbanas;
- v. Incorporar administrativamente al desarrollo urbano el asentamiento objeto del procedimiento, para su reconocimiento y existencia como regular; y
- vi. Efectuar la escrituración individual a favor de los beneficiarios, estableciendo, en su caso, las condiciones y requisitos previstos para ello, en los instrumentos legales aplicables.

**Artículo 32.** Tratándose de los convenios de participación de obra, el plazo para dar cumplimiento no podrá exceder de dos años a partir del Acuerdo de Procedencia, pudiendo diferirse o prorrogarse previa autorización del Ayuntamiento correspondiente.

**Artículo 33.** Una vez ejecutado el Acuerdo de Procedencia, el Ayuntamiento declarará formalmente terminado el procedimiento de regularización del asentamiento respectivo.

Dicha declaración deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, para liberar las cargas que existan a cargo de la asociación, beneficiarios, propietarios y las autoridades.

**Artículo 34.** En caso de que la asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubiere contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de Procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

Previo a determinar la revocación, la autoridad municipal notificará a la asociación para que acredite el cumplimiento de las obligaciones y, en su caso, haga valer lo que a su derecho corresponda.



**LX**  
LEGISLATURA

## **Título Tercero** **Titulación de predios urbanos y rústicos**

### **Capítulo Primero** **Del objeto**

**Artículo 35.** El presente Título tiene por objeto establecer los supuestos y el procedimiento a que debe ajustarse la regularización de la titulación de la propiedad de predios urbanos y rústicos ubicados en los municipios del Estado de Querétaro, que se encuentren en posesión del promovente.

**Artículo 36.** El promovente deberá acreditar que tiene la posesión del predio a regularizar en calidad de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, por al menos cinco años. La posesión que ostente el promovente en ningún caso podrá ser derivada.

**Artículo 37.** Los predios urbanos a regularizar deberán estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.

### **Capítulo Segundo** **De la competencia y procedencia**

**Artículo 38.** Para efectos del presente Título, se entenderá por dependencia encargada del Programa, a la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, por conducto de su Dirección Jurídica y Consultiva.

Además participarán en el procedimiento que regula el presente Título, las siguientes autoridades:

- a) El Tribunal Superior de Justicia;
- b) El Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro;
- c) Los Municipios del Estado de Querétaro, por conducto de sus Ayuntamientos y en su caso, sus oficinas de Catastro;
- d) La Dirección de Catastro del Estado de Querétaro; y
- e) Las demás que establezcan las leyes en el ámbito de sus respectivas competencias que intervengan en el proceso de regularización.



**LX**  
LEGISLATURA

En todo lo no previsto por el presente Título, respecto del procedimiento de regularización que establece, se estará a lo dispuesto en los Programas que al efecto emita la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado y que sean publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

### **Capítulo Tercero** **De los predios urbanos**

**Artículo 39.** Tratándose de Predios Urbanos, solo podrán acceder a los beneficios de la presente ley quienes no tengan inscrito predio alguno a su favor.

**Artículo 40.** Aquellas personas que posean dos o más predios urbanos sin título de propiedad, solo podrán tramitar la regularización de uno de ellos, salvo que los predios formen en su interior una sola finca, aunque tenga dos o más entradas o números oficiales.

#### **Sección Primera** **De los predios urbanos susceptibles de regularización**

**Artículo 41.** Serán susceptibles de regularización los predios urbanos que se encuentren en los siguientes supuestos:

- i. Que su valor de avalúo catastral no exceda de diecisiete mil veces la Unidad de Medida y Actualización;
- ii. Que se encuentren en posesión del promovente por al menos cinco años, en calidad de dueño y de manera pública pacífica, continua y de buena fe;
- iii. Que cuenten con al menos dos sistemas de infraestructura urbana;
- iv. Que tenga un uso de suelo urbano; y
- v. Que se encuentre libre de procesos judiciales y gravámenes que interrumpan la posesión o pongan en duda la propiedad del mismo.

#### **Sección Segunda** **De los predios urbanos no susceptibles de regularización**

**Artículo 42.** No serán susceptibles de regularización:

- i. Las áreas consideradas como de uso común, en el caso de predios ubicados en inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio; las medidas y colindancias de las áreas de uso privativo se apegarán a las establecidas en la escritura constitutiva del régimen



LX  
LEGISLATURA

de propiedad en condominio, su reglamento y memoria descriptiva, respetando el indiviso correspondiente señalado en dichos documentos;

- ii. Las edificaciones que se encuentren superpuestas a otras que no se encuentren en posesión del promovente o no sean objeto de la regularización, salvo que sean unidades privativas de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio vertical o mixto;
- iii. Los predios que tengan un gravamen o crédito vigente;
- iv. Los predios que se encuentren ubicados en un Asentamiento Humano Irregular; y
- v. Los predios que se encuentren ubicados en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano.

#### **Capítulo Cuarto De los predios rústicos**

**Artículo 43.** Aquellas personas que posean dos o más predios rústicos sin título de propiedad, solo podrán tramitar la regularización de uno de ellos.

**Artículo 44.** Tratándose de predios rústicos, no podrán acceder a los beneficios de la presente Ley:

- i. Los propietarios o poseedores de predios rústicos que tengan más de dos predios, inscritos a su nombre, salvo aquellos casos en que la Dirección Jurídica y Consultiva así lo autorice, por existir división o separación decretada por autoridad competente, de la que resulten tres o más predios;
- ii. Los propietarios o poseedores que, sin contar con sistemas de infraestructura urbana, sean producto de la subdivisión en fracciones de un predio rústico, donde notoriamente se aprecien vialidades o servidumbres de paso, formando en conjunto una lotificación irregular; y
- iii. Los propietarios o poseedores de predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular.

#### **Sección Primera De los predios rústicos susceptibles de regularización**

**Artículo 45.** Serán susceptibles de regularización los predios rústicos que se encuentren en los siguientes supuestos:



LX  
LEGISLATURA

- I. Que su valor de avalúo catastral no exceda de diecisiete mil quinientas veces la Unidad de Medida y Actualización;
- II. Que se encuentren en posesión del promovente por al menos cinco años, en calidad de dueño y de manera pública pacífica, continua y de buena fe;
- III. Que su extensión no exceda lo dispuesto por el artículo 27, fracción XV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y
- IV. Que se encuentre libre de procesos judiciales y gravámenes que interrumpan la posesión o pongan en duda la propiedad del mismo.

#### **Capítulo Quinto** **De las bases generales y del procedimiento**

**Artículo 46.** Quien posea un predio urbano o rústico por el tiempo y con las condiciones para prescribirlo conforme al Código Civil del Estado de Querétaro y no tenga Título de propiedad, podrá demostrar su posesión en los términos de la presente Ley, para adquirir por vía de posesión la propiedad aun cuando exista el registro a favor de persona distinta.

Cuando el predio se haya adquirido mediante un crédito para adquisición de inmueble, el promovente deberá acreditar haber liquidado los adeudos existentes con la institución que corresponda, sin perjuicio de que dichas instituciones sean notificadas en los términos de la presente Ley.

**Artículo 47.** Con base en el programa respectivo, a efecto de hacer del conocimiento de la ciudadanía el trámite iniciado y de que los interesados puedan hacer valer lo que a su derecho convenga, la dependencia encargada del programa referido en el artículo anterior, deberá mandar publicar, por una sola ocasión, en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado y en los estrados de las presidencias municipales que correspondan, lo siguiente:

- a) Los datos del promovente;
- b) Los datos del predio con su localización, y
- c) El nombre de la persona a favor de quien esté registrado el predio, en su caso.

**Artículo 48.** Para dar inicio a la regularización de la titulación de predios urbanos y rústicos, el promovente presentará ante la dependencia encargada del programa, una solicitud por escrito en la que señale los datos y anexe los siguientes documentos:



**LX**  
LEGISLATURA

**i. Datos del escrito:**

- a)** Nombre y domicilio del promovente;
- b)** Ubicación, medidas, colindancias, superficie del predio;
- c)** Datos registrales del predio, en su caso;
- d)** Clave catastral del predio, en su caso;
- e)** Tratándose de predio urbano, croquis de localización en el que se señale nombre de las calles entre las que se ubica el predio a prescribir;
- f)** Tratándose de predio rústico, datos de ubicación del predio a regularizar, conforme al plano autorizado por las Oficinas de Catastro del Estado, o los expedidos por los municipios;
- g)** Forma en que se adquirió el predio a prescribir; y
- h)** La firma autógrafa del promovente, quien, en caso de no saber firmar, estampará su huella digital.

**ii. Documentación:**

- a)** Certificado de inscripción o de No inscripción del predio a regularizar o del predio origen donde se ubica la fracción a regularizar, expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, en su caso;
- b)** Tratándose de predios urbanos, certificado de no propiedad a nombre del promovente, expedido por el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro;
- c)** Tratándose de predios rústicos, certificado de propiedad del predio a regularizar y certificado de no propiedad a nombre del promovente;
- d)** Constancia de residencia expedida por el Secretario del Ayuntamiento respectivo;
- e)** Documento que acredite la causa generadora de la posesión;
- f)** Informe catastral del predio a regularizar expedido por la Dirección de Catastro del Estado;
- g)** Tratándose de predios urbanos, croquis de localización en el que se señale el nombre de las calles entre las que se ubica el predio a prescribir;



LX  
LEGISLATURA

- h) Tratándose de predios rústicos, el plano de ubicación del predio a regularizar, autorizado por las Oficinas de Catastro del Estado, o los documentos expedidos por los municipios;
- i) Un comprobante de pago de alguno de los servicios de agua o luz, de los últimos cinco años del predio a regularizar;
- j) En su caso, el último comprobante de pago del impuesto predial del predio a regularizar;
- k) Acta de nacimiento del promovente;
- l) Identificación oficial del promovente; y
- m) Clave Única de Registro de Población (CURP) del promovente.

Los documentos a que se refiere la fracción II de este artículo, deberán presentarse en original y un tanto en copia simple, para su revisión, cotejo y posterior devolución al promovente; excepto los que marcan los incisos a) al i), los cuales deberán presentarse únicamente en original.

**Artículo 49.** El Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, expedirá, a solicitud del promovente, los certificados respectivos; para esto, la solicitud se realizará mediante escrito que contendrá al menos lo siguiente:

- i. Nombre y domicilio del promovente;
- ii. Nombre del propietario del predio a regularizar o del predio origen donde se ubica la fracción a regularizar, en su caso;
- iii. Datos de identificación y ubicación del predio;
- iv. Datos de inscripción del predio; y
- v. El escrito deberá tener la firma autógrafa del promovente quien, en caso de no saber firmar, estampará su huella digital.

Para la expedición de los certificados, el promovente pagará al Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro los derechos correspondientes, conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 50.** Para la integración de los expedientes, los encargados de las oficinas de Catastro del Estado deberán remitir a la dependencia encargada del programa, el plano catastral del inmueble a regularizar, así como el avalúo catastral del mismo.



LX  
LEGISLATURA

**Artículo 51.** La autoridad municipal que corresponda, expedirá, a solicitud del promovente, la constancia de residencia, que contendrá, por lo menos, la siguiente información:

- I. Nombre del promovente;
- II. Domicilio del promovente; y
- III. Antigüedad de residencia.

### **Capítulo Sexto De la etapa judicial del procedimiento**

**Artículo 52.** La autoridad judicial que conozca del procedimiento, podrá ordenar la notificación de los vecinos más cercanos al inmueble que se pretende regularizar, o del predio origen donde se ubique la fracción a regularizar; así como la publicación de un edicto en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, a efecto de que tengan conocimiento de ello posibles interesados y hagan valer lo que a su derecho convenga. En caso de considerarlo necesario, se podrá citar o solicitar informe a la autoridad municipal, a la Fiscalía General del Estado de Querétaro y al encargado del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro que correspondan, para que manifiesten lo que estimen pertinente.

**Artículo 53.** En la promoción inicial, se expresarán las medidas y colindancias del predio que se pretenda regularizar, debiendo acompañar los documentos expedidos por las autoridades competentes, sin perjuicio de que el propio juez sea quien los solicite; los documentos que acrediten el tiempo de posesión, cuando el predio esté inscrito con el nombre de otra persona.

**Artículo 54.** Satisfechas las formalidades y los requisitos previstos en el presente Título, el juez estudiará las solicitudes y dictará la resolución conducente, misma que deberá contener los datos de identificación del predio a regularizar y la referencia de las constancias procesales por las que se dio publicidad al procedimiento, para que los interesados lo conocieran.

**Artículo 55.** Una vez que cause ejecutoria la resolución judicial que determine la regularización, se tendrá ésta como título de propiedad y de inmediato se ordenará su inscripción en la oficina del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro que corresponda.

No será necesaria la protocolización de la resolución judicial señalada en el párrafo anterior.



# LX

## LEGISLATURA

Una vez que la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado reciba el título de propiedad a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, procederá a solicitar a la oficina de Catastro del Estado la actualización de las claves catastrales necesarias, para el debido ordenamiento de estas últimas, así como para el pago de las contribuciones respectivas, a cargo del promovente.

**Artículo 56.** Si durante el curso del procedimiento, hasta antes de que se dicte la resolución de fondo, se presentase alguna persona a alegar derechos sobre el predio objeto de la promoción, el procedimiento se tendrá por terminado conforme al artículo 63 de la presente Ley, quedando a salvo los derechos de los interesados para que acudan en la vía correspondiente a reclamarlos. La persona que alegue algún derecho, deberá exhibir, para tal efecto, los documentos idóneos que acrediten el que pretende invocar.

**Artículo 57.** El juez que conozca de las solicitudes hechas en los términos de la presente Ley, podrá ordenar que se corrobore, por los medios a su alcance, el contenido de las afirmaciones del promovente y vigilará que el trámite sea lo más expedito posible, mismo que no excederá del plazo de ocho meses para su substanciación a partir del auto que admite la tramitación judicial; en caso de que la autoridad exceda el plazo en cita, el interesado podrá hacer lo que a su derecho convenga.

**Artículo 58.** La resolución judicial dictada por el Órgano Jurisdiccional competente, deberá ser notificada a la dependencia encargada del programa, quien podrá solicitar la rectificación de la misma, de existir imprecisión en los datos aportados al procedimiento o se deba suplir algún error u omisión. El término para solicitar la rectificación será de seis días hábiles, contados a partir del siguiente día al en que surta efectos la notificación.

**Artículo 59.** Los encargados del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, procederán a la inscripción de las resoluciones que le envíe el juez para ese efecto, en un plazo no mayor de quince días hábiles.

En caso de que la superficie del predio a regularizar, o del predio origen donde se ubica la fracción a regularizar, sean incompatibles con el asiento registral, la Dirección de Catastro en el Estado, emitirá una Constancia de Información Catastral, que, junto con el plano catastral, permita acreditar la existencia física del inmueble a regularizar; con esto el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro procederá a realizar la inscripción correspondiente.

**Artículo 60.** El procedimiento materia del presente Título, no causará impuesto o derecho alguno de carácter municipal por motivos de la traslación de dominio, siempre y cuando el Ayuntamiento del Municipio respectivo así lo determine.

El pago de los derechos por los servicios prestados por la Dirección de Catastro Estatal y la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, y demás causados



**LX**  
LEGISLATURA

con motivo de este procedimiento, se realizará conforme lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables.

### **Capítulo Séptimo** **De la suspensión o terminación del procedimiento**

**Artículo 61.** Las autoridades competentes que detecten alguna irregularidad durante el procedimiento de regularización, darán aviso a la dependencia encargada, señalando la irregularidad y el número de expediente correspondiente, a efecto de que se analice y se determine lo conducente.

**Artículo 62.** La dependencia encargada del programa, podrá suspender el procedimiento de regularización en tanto se realizan las investigaciones correspondientes.

**Artículo 63.** La dependencia encargada del programa podrá dar por terminado el procedimiento de regularización cuando determine que se presentó alguna irregularidad ya sea en los requisitos presentados o durante la ejecución del procedimiento.

La Dirección Jurídica y Consultiva o la autoridad judicial, en sus respectivos ámbitos de competencia, emitirán la resolución de terminación del procedimiento, y lo notificarán personalmente al promovente.

En contra de la resolución de terminación del procedimiento que emita la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado, el promovente podrá optar por interponer el Recurso de Revisión previsto por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, o bien acudir en la vía jurisdiccional contencioso-administrativa. Contra la resolución de terminación del procedimiento que emita el tribunal, procede el Recurso de Apelación que se substanciará y resolverá de conformidad con las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

**Artículo 64.** En materia de procedimiento y respecto de notificaciones, caducidad, términos y valoración de pruebas, se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

**Artículo 65.** La dependencia encargada del programa, podrá habilitar como notificadores, al personal dependiente de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

**Artículo 66.** Durante la etapa administrativa, la aplicación de la Ley quedará a cargo de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y en la etapa judicial por el Tribunal Superior de Justicia.



LX  
LEGISLATURA

**Artículo 67.** 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.

## **Título Cuarto Escrituración de inmuebles sociales**

### **Capítulo Primero Del objeto y predios susceptibles**

**Artículo 68.** El procedimiento materia del presente Título, tiene por objeto la escrituración de bienes inmuebles destinados exclusivamente a vivienda y adquiridos a través de los programas promovidos por el Estado de Querétaro, por conducto de alguna de las dependencias u organismos del Poder Ejecutivo.

Una vez concluida la regularización materia del procedimiento que establece el presente Título, se hará la entrega del asentamiento humano al Municipio en el que aquél se ubique, para todos los efectos legales correspondientes.

En todo lo no previsto por el presente Título, respecto del procedimiento de regularización que establece, se estará a lo dispuesto en los Programas que al efecto se emitan por el Poder Ejecutivo, sus dependencias y organismos y que sean publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

**Artículo 69.** Serán susceptibles de escrituración, los predios enajenados por el Estado de Querétaro, por alguna de las dependencias u organismos del Poder Ejecutivo, a favor de personas físicas; bajo cualquier figura jurídica, y que cumplan con los requisitos del artículo 75 de esta Ley.

**Artículo 70.** No serán susceptibles de escrituración:

- i. Los predios que por su naturaleza son imprescriptibles;
- ii. Los predios que sean reclamados por promoventes que cuenten con un predio registrado ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro;
- iii. Las áreas consideradas como de uso común;
- iv. Los predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular;
- v. Los predios que tengan un gravamen;



LX  
LEGISLATURA

vi. Los predios cuyos poseedores no sean personas en condiciones de pobreza o marginación o que éstas sean propietarias de otro inmueble; y

vii. Los predios que se encuentren sujetos a algún procedimiento judicial, contencioso o administrativo.

Aquellas personas que posean dos o más predios sin escritura, sólo podrán tramitar la escrituración de uno de ellos.

## Capítulo Segundo De las autoridades competentes

**Artículo 71.** Son competentes para sustanciar y resolver el procedimiento que prevé el presente Título, el Poder Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias y organismos, a quien conforme a los Programas que se expidan, les confieran estas atribuciones.

**Artículo 72.** La autoridad encargada del programa, para la substanciación del procedimiento de regularización, está facultada para:

- i. Recibir la solicitud de inicio del procedimiento e integrar el expediente técnico jurídico administrativo que corresponda, procediendo a revisar la documentación que contenga la solicitud, y, en su caso, coordinarse con las instancias federales, estatales y municipales, para solicitar la información, dictámenes y documentación necesarios para la debida integración del expediente, y realizar las acciones que puedan faltar;
- ii. Dictar los acuerdos necesarios, en el ámbito de su competencia, que se deriven del trámite de escrituración;
- iii. Representar ante cualquier autoridad judicial y administrativa, tanto Federales, Estatales y Municipales a los titulares de los derechos reales de inmuebles sociales, en términos de la Ley;
- iv. Celebrar los contratos y convenios que sean necesarios para lograr los fines de la escrituración de inmuebles sociales, y
- v. Las demás que establezca esta Ley u otros ordenamientos legales aplicables.

Para regularizar y escriturar los inmuebles sociales bajo el procedimiento que regula el presente Título, la autoridad encargada del Programa, queda facultada para solicitar a las autoridades estatales y municipales correspondientes, todas las licencias, permisos, dictámenes, acuerdos, manifestaciones o autorizaciones en materia desarrollo urbano,



**LX**  
LEGISLATURA

administrativa, de protección civil y demás que sean necesarios para tales fines, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables.

### **Capítulo Tercero** **De las bases generales y procedimiento**

#### **Sección Primera** **De las bases generales**

**Artículo 73.** El procedimiento de escrituración de inmuebles, comprenderá las siguientes etapas:

- i. Solicitud de inicio de procedimiento;
- ii. Integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- iii. Emisión del dictamen de viabilidad, por parte de la autoridad encargada de substanciar el procedimiento de escrituración;
- iv. Expedición de la instrucción notarial para la escrituración;
- v. Tramitación ante la Dirección de Catastro del Estado; y
- vi. Escrituración e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.

**Artículo 74.** En materia de procedimiento, y respecto de notificaciones, caducidad, términos y valoración de pruebas; se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

#### **Sección Segunda** **De los requisitos**

**Artículo 75.** Los beneficiarios, deberán exhibir los siguientes documentos:

- i. Contrato de compra venta o enajenación, celebrado entre el beneficiario y el Estado de Querétaro o por alguna de las dependencias u organismos del Poder Ejecutivo;
- ii. Acta de Entrega - Recepción emitida por alguna de las autoridades mencionadas en la fracción anterior;



**LX**  
LEGISLATURA

- iii. Recibo o carta de liquidación total, emitido por alguna de las autoridades mencionadas en la fracción I del presente artículo;
- iv. Identificación oficial actualizada del beneficiario;
- v. Clave Única de Registro de Población (CURP);
- vi. Comprobante de domicilio;
- vii. Comprobante de pago del impuesto predial del ejercicio fiscal vigente al momento de la solicitud;
- viii. Acta de Nacimiento actualizada;
- ix. Para las personas casadas bajo el régimen de sociedad conyugal, acta de matrimonio;
- x. Certificado de libertad de gravamen; y
- xi. En aquellos predios, en los que se hayan realizado cesiones entre particulares; deberá acreditarse fehacientemente haber adquirido del beneficiario original, los derechos que ampara el contrato, mediante documento idóneo.

### **Sección Tercera Del inicio del trámite**

**Artículo 76.** El trámite de escrituración de inmuebles sociales, iniciará con la solicitud que deberá contener:

- i. Nombres y firmas autógrafas de los beneficiarios o el documento que acredite la personalidad jurídica de sus representantes, cuando no conste en el mismo documento. En caso de no saber firmar, estampará su huella digital;
- ii. Domicilio para recibir notificaciones; y en su caso, los autorizados para recibirlas y consultar el expediente;
- iii. Identificación geográfica del predio, mediante croquis que indique su ubicación y que preferentemente contenga el nombre del Fraccionamiento, municipio, número de lote y manzana;
- iv. Certificados de propiedad y de libertad de gravámenes, respecto del predio objeto del procedimiento de escrituración;



**LX**  
LEGISLATURA

- v. Clave Única de Registro de Población del promovente;
- vi. Identificación oficial;
- vii. En su caso, datos registrales del predio;
- viii. Clave catastral del predio;
- ix. Croquis de localización en el que se señale nombre de las calles entre las que se ubica el predio a escriturar;
- x. Forma en que se adquirió el predio a escriturar;
- xi. De ser posible, comprobantes de pago del impuesto predial del inmueble, y
- xii. Formato que elaborará la autoridad encargada del programa, debidamente firmado por el promovente, mediante el cual se realizará la promoción ante dicha autoridad.

#### **Sección Cuarta Del procedimiento**

**Artículo 77.** Satisfechas las formalidades del artículo anterior, la autoridad encargada del programa emitirá el Acuerdo de inicio, mismo que deberá contener los datos de identificación del predio a regularizar y la referencia de las constancias exhibidas.

#### **Sección Quinta Del expediente técnico jurídico administrativo**

**Artículo 78.** Emitido el Acuerdo de inicio de procedimiento de escrituración, la autoridad encargada del programa procederá a la integración del expediente técnico jurídico administrativo, a cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

I. Solicitará, coordinará y supervisará la realización de los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características topográficas, medidas y colindancias del inmueble en su conjunto, así como del lote en lo individual, para la conformación del expediente técnico jurídico administrativo requerido por las dependencias correspondientes;  
y

II. Las demás acciones que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos.



LX  
LEGISLATURA

#### Capítulo Cuarto De la escrituración

**Artículo 79.** Integrado el expediente técnico jurídico administrativo, la autoridad encargada del programa:

- i. Elaborará y autorizará el dictamen de viabilidad;
- ii. Emitirá carta de instrucción notarial, en la que fungirá como otorgante de la escritura;
- iii. Notificará al municipio en el que se ubique el inmueble social a escriturar, para que emita la constancia de traslado de dominio;
- iv. Notificará a la Dirección de Catastro Estatal o a la dependencia Municipal que corresponda, para la activación o actualización de la clave catastral;
- v. Emitirá visto bueno de proyecto de escritura; y
- vi. Solicitará de inscripción de la escritura ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro;

**Artículo 80.** Una vez emitidos los documentos referidos en el artículo 79 de la presente Ley, y formalizada la inscripción de la escritura respectiva ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, la autoridad encargada del programa procederá a la entrega de la escritura, al beneficiario.

#### Título Quinto De las prerrogativas de la Ley

##### Capítulo Único

**Artículo 81.** Las instancias substanciadoras de los procedimientos materia de la presente Ley, tendrán la facultad para que se emita a su favor, los poderes notariales necesarios, para efectos de regularización y para el cumplimiento del objeto del mismo ordenamiento legal.

**Artículo 82.** Los procedimientos materia de esta Ley, no causarán impuesto o derecho alguno de carácter municipal, por motivos de la traslación de dominio, siempre y cuando el Ayuntamiento del Municipio respectivo así lo determine.

**Artículo 83.** Para el pago de los derechos por los servicios prestados por la Dirección de Catastro Estatal y la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro,



LX  
LEGISLATURA

con motivo de los procedimientos materia de esta Ley, se estará a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables.

### 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.** La presente Ley tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2027.

**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 71 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 CERAH, 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 encontraren pendientes de inscripción o resolución, gozarán de los mismos beneficios y prerrogativas otorgadas en el presente ordenamiento legal.

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

**Artículo Octavo.** El Titular del Ejecutivo está facultado y tiene fe pública para emitir títulos de propiedad, con todas las formalidades de ley, con el objeto de reducir los costos de



**LX**  
LEGISLATURA

escrituración a favor de los beneficiarios de los programas de regularización de bienes inmuebles de carácter urbano, rústico y social. Los registradores del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, deberán inscribir dichos instrumentos.

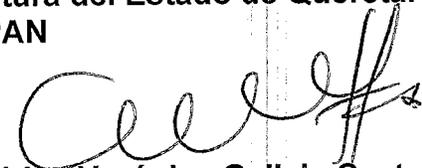
**Artículo Noveno.** La aplicación de esta Ley, es independiente de lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables respecto de los delitos que se hayan cometido o se cometan contra la seguridad y el orden en el desarrollo urbano.

**Artículo Décimo.** Se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ley.

**ATENTAMENTE**

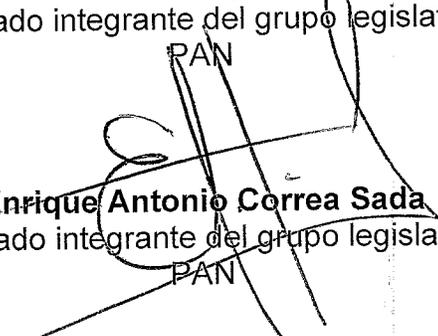
**Diputados integrantes de la Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro del grupo legislativo PAN**

  
**Germain Garfias Alcántara**  
Diputado integrante del grupo legislativo  
PAN

  
**Alejandrina Verónica Galicia Castañón**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
PAN

**Luis Gerardo Ángeles Herrera**  
Diputado integrante del grupo legislativo  
PAN

**Maricruz Arellano Dorado**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
PAN

  
**Enrique Antonio Correa Sada**  
Diputado integrante del grupo legislativo  
PAN

**Guillermo Vega Guerrero**  
Diputado integrante del grupo legislativo  
PAN

**Uriel Garfias Vázquez**  
Diputado integrante del grupo legislativo  
PAN

  
**Ana Paola López Birlain**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
PAN

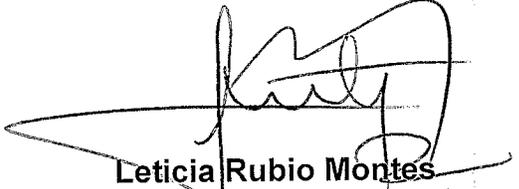
(HOJA DE FIRMAS DE LA INICIATIVA DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, RÚSTICOS Y SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO”, de fecha XX de XXX de 2023)



**LX**  
LEGISLATURA

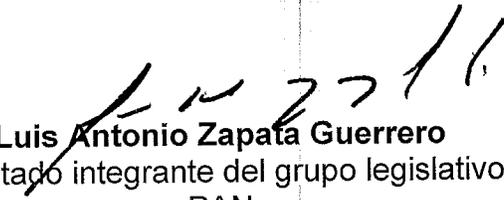
  
**Beatriz Guadalupe Marmolejo Rojas**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
PAN

**Mariela del Rosario Morán Ocampo**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
PAN

  
**Leticia Rubio Montes**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
PAN

  
**Liz Selene Salazar Pérez**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
PAN

**Dulce Imelda Ventura Rendón**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
PAN

  
**Luis Antonio Zapata Guerrero**  
Diputado integrante del grupo legislativo  
PAN

**Diputados integrantes de la Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro  
del grupo legislativo de Querétaro Independiente**

  
**Marta Daniela Salgado Márquez**  
Diputada integrante del grupo legislativo  
Querétaro Independiente

  
**Manuel Pozo Cabrera**  
Diputado integrante del grupo legislativo  
Querétaro Independiente

**(HOJA DE FIRMAS DE LA INICIATIVA DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE  
ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, RÚSTICOS Y  
SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO”, de fecha XX de XXX de 2023)**