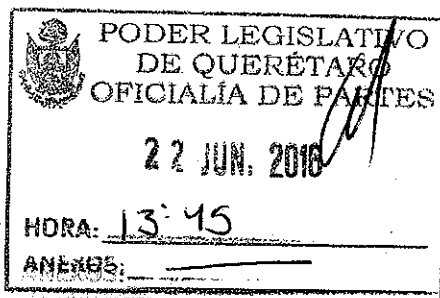


027951



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Santiago de Querétaro, Qro., 22 de junio de 2016.

H. Quincuagésima Octava Legislatura
Constitucional del Estado de Querétaro
Presente

La que suscribe, Diputada Local, **Atalí Sofía Rangel Ortiz**, perteneciente a la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro e integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, con fundamento en lo establecido en el artículo 18 fracción II y 19 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; someto a la consideración de esta soberanía la siguiente **INICIATIVA DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS PERTENECIENTES A FAMILIAS QUE VIVEN EN CONDICIONES DE POBREZA**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4º, y la Constitución Política del Estado de Querétaro en su artículo 5º; establecen como garantía social que toda familia tenga derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, a través de instrumentos y apoyos necesarios para tal objetivo, de conformidad con la materia.
2. Que una de las costumbres más arraigadas que existen en nuestro país y particularmente en las comunidades, es la concentración social y familiar en un solo inmueble, sobre todo en las familias de escasos recursos económicos, como forma de convivencia colectiva, división del trabajo y solidaridad económica.
3. Que los inmuebles con estas características, en la mayoría de los casos, el proceso de autoconstrucción de vivienda se realiza con base al crecimiento de las familias, con sus propios recursos y esfuerzos.
4. Que uno de los problemas que enfrentan los propietarios de dichos predios destinados a casa habitación, es la carencia de las licencias y permisos para la construcción, y por otro lado, la falta de escrituración individual derivada de imposibilidad económica para pagar los gastos de subdivisión.



**PODER
LEGISLATIVO**

LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

5. Que si bien es cierto existe normatividad que busca abatir la falta de certeza jurídica en la posesión de predios, la cuestión de la vivienda se puede enfocar desde diversas perspectivas; la presente ley se encauza a la zona rural y comunidades con rezago social, donde la modalidad de vivienda es la de albergar a más de una familia en un predio cuya superficie siempre es mayor al espacio construido.

6. Que es primordial facilitar a toda la población, especialmente a los habitantes más necesitados, las condiciones mínimas requeridas para tener una vida digna; a través de establecimiento de medidas tendientes a superar la pobreza patrimonial y a impulsar lo que sea imperioso para enfrentar las condiciones de pobreza.

7. Que es necesario apoyar a las familias de escasos recursos que habitan en zonas de rezago social, en los trámites administrativos, para lograr la escrituración de su lote; posibilitando al mismo tiempo el acceso a esquemas de financiamiento y apoyos de los organismos de vivienda local y municipal.

8. Que mediante resoluciones de carácter general se puede condonar el pago de contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios; que en el presente caso se traducen en irregularidad en permisos para la construcción y subdivisiones, de donde resulta la existencia de viviendas precarias.

9. Que es imperioso otorgar facilidades administrativas y condonar contribuciones, implementando actos de beneficio social para apoyar a los ciudadanos que se encuentran en zonas consideradas vulnerables, a fin de que alcancen mejores condiciones de vida y seguridad en su patrimonio familiar.

10. Que el Artículo 62 del Código Urbano del Estado de Querétaro declara de orden público e interés social la regularización de asentamientos humanos irregulares y; que deberá ser la Legislatura del Estado de Querétaro, quien expida las leyes que permita la regularización a través de la implementación de programas correspondientes, en la que deberán fijarse los requisitos y condiciones para su regularización.

11. Es necesario, entonces implementar mecanismos específicos que respondan a las necesidades de desarrollo propias de la población queretana. La presente iniciativa de ley responde a este imperativo, atendiendo a la necesidad de aquellos que por cuestiones de pobreza, se encuentran impedidos de salvaguardar su patrimonio.

12. Se propone que esta iniciativa implemente beneficios para los sectores sociales más desprotegidos, que les permita aspirar a una mejor calidad de vida a través de



PODER
LEGISLATIVO

LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

apoyos e incentivos para que puedan hacer frente a los costos que por dicha regularización de los predios o lotes que habitan.

Por lo antes expuesto y fundado en derecho; presentamos a consideración del pleno del congreso del estado, la siguiente iniciativa de:

CAPÍTULO PRIMERO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente ley es de interés social, orden público y de observancias generales en el Estado.

Artículo 2.- La presente ley tiene por objeto establecer el procedimiento para brindar certeza jurídica a los posesionarios de bienes inmuebles, establecidos por la formación jurídica de nuevas familias, en predios cedidos de hecho por sus padres, que viven en condiciones de pobreza.

Tratándose de asentamientos humanos irregulares, la regularización se realizara conforme a lo previsto en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro.

Artículo 3.- Para los efectos de la presente ley se entiende por:

I. **Bien inmueble familiar:** El predio, dividido para fines de vivienda en donde en la trasmisión de los lotes exista parentesco civil o consanguíneo y hasta el tercer grado, conforme a la legislación civil del Estado de Querétaro.

II. **Propietario.-** La persona que registralmente aparezca como dueño del bien inmueble.

III. **Ley.-** Ley para la titulación de inmuebles de lotes familiares.

IV. **Beneficiario.-** Aquella persona que forman parte de la población atendida.

V. **Grupos vulnerables.-** Conjuntos de personas que se encuentran en situación de desventaja, discriminación, o desigualdad, de tal forma que requieran acciones gubernamentales específicas para mejorar su situación.

VI. **Pobreza.-** Cuando las personas no tienen garantizado el ejercicio del al menos uno de sus derechos para el desarrollo social y si sus ingresos no son suficientes para adquirir lo bienes y servicios que requieren para satisfacer sus necesidades.

Artículo 4.- Para efectos del procedimiento, objeto de la presente ley:

I. Son susceptibles de regularización:



**PODER
LEGISLATIVO**

LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

a) Los predios que se ubiquen en algún polígono con rezago social y que se encuentren divididos con fines de vivienda; debiendo existir entre el propietario y los beneficiarios parentesco civil del estado de Querétaro.

II. No serán susceptibles de regularización:

a) Los predios que se encuentren ubicados en un asentamiento humano irregular.

b) Los predios que tengan un gravamen o crédito vigente a su favor.

c) Los predios que se encuentren sujetos a algún procedimiento contencioso.

d) Las edificaciones que no se encuentren en posesión del beneficiario.

e) Aquellos casos en que la trasmisión se realice con fines eminentes comercial y aquellos casos que no se acredite el parentesco civil o consanguíneo entre ellos hasta el tercer grado, conforme a la legislación civil del Estado de Querétaro.

ARTÍCULO 5. Durante el tiempo de vigencia de la presente Ley, y para efectos de los programas de regularización que de la misma se deriven, quedan suspendidas todas aquellas disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles ambos del Estado de Querétaro, que se opongan a ella, sólo por cuanto ve al objeto del presente ordenamiento legal, recobrando su vigencia al finalizar la de la presente.

ARTÍCULO 6. 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

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 7.- La aplicación de la presente Ley corresponde a las dependencias organismos y entidades del Gobierno y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 8.- Los Ayuntamientos determinaran en coordinación con las autoridades jurisdiccionales señaladas en la presente ley la substanciación del procedimiento.

CAPÍTULO III DE LAS BASES GENERALES

Artículo 9.- Procederá la subdivisión de un predio cuando este se ubique en algún polígono identificado con rezago social; y los lotes resultantes sean destinados a casa



**PODER
LEGISLATIVO**

LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

habitación; debiendo existir parentesco civil o consanguíneo y hasta el tercer grado, entre el titular del predio origen y el poseedor de la fracción, conforme a la legislación civil del Estado de Querétaro.

Para proceder a la subdivisión, será necesario instruirse una servidumbre de paso, misma que será considerada vía pública y deberá dar acceso a un máximo de diez lotes.

Artículo 10.- Solo podrán acceder a los beneficios de la presente Ley, quienes no tengan registrado predio alguno a su favor.

Artículo 11- Quienes se encuentren en el supuesto señalado en el artículo 2, exclusivamente por conducto de los programas que emitan los municipios podrán acudir ante la autoridad, según corresponda para demostrar que cumplen con las condiciones para subdividir y titular el bien inmueble.

Los Municipios implementarán los programas correspondientes, en los que deberán fijarse los requisitos y las facilidades administrativas y hacendarias.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 12. El procedimiento de regularización iniciará con la solicitud que mediante escrito presentará el promovente ante la dependencia encargada del programa, que señale los datos y anexe los documentos siguientes:

- I. Nombre, domicilio y Clave Única de Registro de Población (CURP) del promovente;
- II. Identificación oficial;
- III. Ubicación, medidas, colindancias, colindantes y superficie del predio que se pretende regularizar, pudiendo acompañar documentos públicos expedidos por la autoridad competente para acreditarlo;
- IV. En su caso, datos registrales del predio;
- V. Clave catastral del predio;
- VI. Croquis de localización en el que se señale nombre de las calles entre las que se ubica el predio a prescribir;
- VII. Forma en que se adquirió el predio a prescribir;
- VIII. Solicitud dirigida al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y que se hará llegar al mismo; para que sean emitidos:
 - a. Certificado de No Propiedad, a favor del promovente;



**PODER
LEGISLATIVO**

- b. La no inscripción del bien que pretende regularizar o en caso de que exista, certificado en tal sentido;
- c. Certificado de inscripción del plano del asentamiento donde se ubica el predio a regularizar;
- IX. Solicitud dirigida a la oficina de Catastro correspondiente, para que realice y emita lo siguiente:
 - a. El empadronamiento catastral del inmueble o la certificación de la clave catastral del mismo;
 - b. Los planos y avalúos que correspondan al predio de que se trate;
- X. Solicitud dirigida al Secretario del Ayuntamiento del Municipio que corresponda a la ubicación del predio a regularizar a efecto de que sean emitidas constancias que permitan acreditar lo siguiente:
 - a. El avcindamiento del promovente, en relación con el bien inmueble que se pretende regularizar;
 - b. La posesión que detenta en los términos señalados por el Título Séptimo del Libro Segundo del Código Civil del Estado de Querétaro;
 - c. La constancia de viabilidad o factibilidad de la regularización del inmueble que emita la autoridad municipal, con base en el Plan de Desarrollo Urbano que corresponda;
- XI. Recibo de pago de los derechos que correspondan para la emisión de los documentos mencionados en las fracciones que anteceden;
- XII. Documentos que acrediten la posesión, aún cuando el bien inmueble se encuentre registrado a favor de otra persona. Incluyendo un comprobante de pago de los servicios de agua y energía eléctrica, por cada año, de los últimos cinco años del predio a regularizar;
- XIII. De ser posible, comprobantes de pago del impuesto predial del inmueble;
- XIV. Formato que elaborará la dependencia encargada del programa, debidamente cumplimentado con la información que se requiera y firmado por el promovente, mediante el cual se realizará la promoción ante la autoridad judicial correspondiente para ejercer la acción de prescripción correspondiente; misma que será ratificado por el firmante, en su momento ante la autoridad que conozca;
- XV. La firma autógrafa del promovente, quien en caso de no saber firmar, estampará su huella digital.

ARTÍCULO 13. La dependencia encargada del programa hará llegar las solicitudes y comprobantes de pago que se señalan en las fracciones VII, VIII y IX del artículo que



PODER
LEGISLATIVO

LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

antecede, a efecto de que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la oficina de Catastro y el Secretario del Ayuntamiento, correspondientes al lugar en donde se encuentra el predio a regularizar, emitan las certificaciones o constancias que procedan; mismas que serán remitidas a aquella para la integración del expediente correspondiente.

En el supuesto de que no exista coincidencia entre la ubicación, medidas y colindancias o alguno de los datos referidos por el promovente y las registradas en las oficinas de Catastro o del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se dará vista al promovente, para que dentro de cinco días hábiles siguientes al de su notificación, manifieste lo que a su interés convenga.

ARTÍCULO 14. La dependencia encargada del programa, una vez recibidas las constancias y certificaciones a que hace referencia el artículo que antecede, integrará el expediente correspondiente a cada promovente y lo presentará ante el juez que conocerá del procedimiento a efecto de iniciar el juicio a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

ARTÍCULO 15. El juez que conozca del procedimiento, citará al promovente a efecto de ratificar su promoción y ordenará la notificación de los vecinos más cercanos del inmueble que se pretende regularizar, así como la publicación de un edicto en un periódico de mayor circulación en el Estado, a efecto de que tengan conocimiento posibles interesados y hagan valer lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 16. El juez que conozca de las solicitudes hechas en los términos de la presente Ley, buscará asegurarse por los medios a su alcance sobre el valor del contenido de las afirmaciones del promovente, vigilará que el trámite sea lo más expedito posible, mismo que no excederá del plazo de ocho meses para su

substanciación; en caso de que la autoridad exceda el plazo en cita, el interesado podrá hacer lo que a su derecho convenga.

En caso de considerarlo necesario, podrá citar a la autoridad municipal, al ministerio público y al encargado correspondiente del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que correspondan, para que presenten los documentos que les señale o para que manifiesten lo que estimen pertinente.



**PODER
LEGISLATIVO**

LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

ARTÍCULO 17. Satisfechas las formalidades y los requisitos previstos en la presente Ley, 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.

El juez que conozca de las solicitudes hechas en los términos de la presente Ley, vigilará que el trámite sea lo más expedito posible, mismo que no excederá del plazo de ocho meses para su substanciación; en caso de que la autoridad exceda el plazo en cita, el interesado podrá hacer lo que a su derecho convenga.

ARTÍCULO 18. La resolución judicial que determine la regularización, se tendrá como título de propiedad y de inmediato ordenará su inscripción en la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

Asimismo, se correrá traslado a la oficina de Catastro que corresponda a efecto de que proceda a actualizar sus registros para el debido ordenamiento y el pago de los impuestos que correspondan.

La resolución judicial mencionada se notificará a la dependencia encargada del programa.

ARTÍCULO 19. 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 concluido sin ulterior recurso, 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 20. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, procederá a la inscripción de las resoluciones que le envíe el juez para ese efecto, en un plazo no mayor de veinte días hábiles, previo pago de los derechos aplicables que serán pagados por el promovente.



**PODER
LEGISLATIVO**

LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

No será necesaria la protocolización de la declaratoria judicial dictada en los términos de la presente Ley.

TRANSITORIOS

Primero.- La presente Ley entrara en vigor a los treinta días naturales de su publicación en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" y concluirá tres años después.

Segundo.- Los trámites que se encuentren pendientes de concluir al término de la vigencia de la presente Ley, serán tramitados hasta su conclusión en los términos de la misma.

Tercero.- Durante la vigencia de la presente Ley, se dejan en su suspenso todas aquellas disposiciones legales que se opongan a la presente, solo por cuanto ve a la materia que regula el presente ordenamiento, recordando su vigencia al finalizar la presente Ley.

ATENTAMENTE

DIP. ATALÍ SOFÍA RANGEL ORTÍZ
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ASUNTOS INDÍGENAS.