


28857

Santiago de Querétaro, Qro., a 29 de Junio de 2016.

Asunto: Se presenta iniciativa

| | |
|---|--|
|  | PODER LEGISLATIVO DE QUERÉTARO OFICIALÍA DE PARTES |
| 04 JUL. 2016 | |
| HORA: 15:29 | |
| ANEXOS: Archivo electrónico | |

LVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

PRESENTE

Lic. Eric Salas González, Arq. Luis Gerardo Ángeles Herrera y MVZ. Atali Sofía Rangel Ortiz diputados integrantes de la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro, en ejercicio de la facultad que confiere el artículo 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro; y satisfaciendo los requisitos exigidos al efecto por los artículos 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 ESCRITURACIÓN Y TITULACIÓN EXPRESS" PARA CREAR LA "LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE QUERÉTARO,"** que deroga la ley vigente conforme a la siguiente:

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La falta de seguridad de la tenencia es un componente central del derecho a la vivienda adecuada. Cualquier iniciativa relacionada con la vivienda, ya sea en el contexto de la renovación urbana, la gestión de la tierra u otros proyectos de desarrollo en el derecho y en la práctica al no tener certeza jurídica dejan a los más vulnerables, tales como los habitantes de los asentamientos informales, en riesgo de padecer una serie de violaciones a los derechos humanos. El Estado con la intención garantizar la seguridad de la tenencia de la tierra de la población y, en particular, de los más desfavorecidos, presenta políticas y medidas de las cuales se pueda incrementar la tenencia para todos, desde una perspectiva del derecho fundamental de la vivienda. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia para las áreas

entonces, configurar una estrategia privilegiando los intereses mayoritarios de los pobladores y comunidades antes que los del mercado; un reconocimiento territorial en el que su base sean los derechos humanos, individuales y colectivos. Derechos que permitan el pleno ejercicio de sus habitantes ser parte de la ciudad y del territorio; incluyente, donde quepamos todos y donde prime la función social de la ciudad, el suelo y la propiedad, que permita una ciudad para todos.

1. Que el derecho a la vivienda se encuentra tutelado en el artículo 4º. Párrafo octavo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que señala: *"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa..."*. Por lo tanto, para hacerlo efectivo se deben establecer los instrumentos y apoyos necesarios.

2. Que es una realidad que con el derecho a la vivienda se pretende satisfacer la necesidad que tienen todas las personas de contar con un lugar digno para vivir, a fin de mejorar su calidad de vida y de promover la integración física y social a su entorno urbano.

3. Que esta necesidad es descrita en varios instrumentos internacionales de derechos humanos, tales como: La Declaración Universal de Derechos Humanos, en cuyo artículo 25, punto 1, establece que: *"1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad"*. Igualmente, una de las bases jurídicas más firmes del derecho a la vivienda se encuentra en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado en el año de 1966, del cual México forma parte, mismo que en su artículo 11, señala *"1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"*. Del mismo modo, la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de

Discriminación Racial, en su artículo 5, prevé que: *"En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes:..."* y en su inciso i, punto iii) *"el derecho a la vivienda"*. Además, la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer, en su artículo 14, punto 2, inciso h), enuncia: *"2. Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar, en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: ... h. Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones"*. Por último, la Convención sobre los Derechos del Niño, en su artículo 27, punto 3, refiere: *"Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda"*.

4. Que uno de los fenómenos que más ha impactado a las sociedades del presente siglo es el acelerado proceso de urbanización. Todos los países han experimentado transformaciones radicales en la forma y distribución de sus asentamientos humanos. La sociedad rural que al iniciarse esta centuria era mayoritaria a nivel mundial, hoy se ve constante y continuamente reducida, de tal manera que actualmente son las ciudades las que concentran a casi la mitad de la población. México no ha quedado al margen de este proceso, por el contrario, en las últimas décadas ha sufrido profundos cambios en la relación campo-ciudad, debido fundamentalmente al intenso proceso de urbanización que se llevó a cabo como consecuencia del desarrollo industrial del país.

El artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la propiedad originaria de la nación de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio de la República, así como la posibilidad de transmitir el dominio de ellas a los particulares

para constituir la propiedad privada. Al efecto, se especifica que *"la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;..."*

Con relación a las atribuciones para ordenar los asentamientos humanos, la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Ley Fundamental, señala las facultades del Congreso de la Unión *"Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución."*; también, con respecto a dicha concurrencia, la fracción V del artículo 115 constitucional federal, establece que *"los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas. Al respecto, los Ayuntamientos están facultados para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas necesarias;..."*

A su vez, la fracción VI del propio artículo 115, se refiere a los fenómenos de conurbación y dispone que *"Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia"*.

5. Que para muchas familias, los asentamientos humanos irregulares son la única opción viable para conseguir algún día el patrimonio de sus hijos y, mientras tanto olvidarse de pagar renta; esto a cambio de perder cierta comodidad que ofrece un fraccionamiento desarrollado con la infraestructura necesaria para lograr una mejor calidad de vida. La ausencia de una planeación urbana sustentable se ha producido a partir de un gran número de factores. Entre ellos, destaca la transformación de suelo ejidal no apto para ser urbanizado, que hoy aloja desarrollos habitacionales desarticulados de las zonas urbanas y con una escasa y fragmentada conectividad. La falta de oportunidades y de regulación, han propiciado la incorporación de asentamientos humanos irregulares en zonas no idóneas y en ocasiones de alto riesgo; considerando además, que existe un rezago habitacional importante en un segmento de la población que carece de seguridad social y, por ende, de acceso a los programas de subsidio y crédito para una vivienda digna. El crecimiento experimentado en nuestra Entidad durante los últimos años ha sido de gran importancia, convirtiendo a Querétaro en un lugar atractivo para el establecimiento de nuevos negocios y empresas, dando como resultado el incremento de la población, que se ve reflejado en el número de asentamientos humanos irregulares nuevos. Tal fenómeno se ha visto favorecido por el buen nivel en la calidad de vida que se puede alcanzar, lo que hace deseable, para muchas personas, querer radicar en el Estado, en aras de un armónico desarrollo tanto profesional como familiar.

6. Que lo anterior, ha generado una fuerte presión en el desarrollo urbano en nuestra Entidad, lo que se refleja en un gran número de nuevos asentamientos humanos irregulares surgidos en la capital y en las principales poblaciones, destacando, desde luego, el fenómeno de la zona conurbada de Querétaro. Las causas que han originado estos asentamientos son múltiples. Entre ellas, la necesidad y el justo anhelo de las familias de contar con un espacio propio para vivir y el elevado costo de la vivienda, aunado a que no todos pueden acceder a los programas públicos o privados de créditos para la compra de inmuebles. Así, tenemos asentamientos que surgen en áreas ecológicas protegidas; en lugares donde el uso del suelo no lo permite; en terrenos ejidales que no han pasado al dominio pleno o que, aún teniéndolo, no se han insertado en el desarrollo urbano ni obtenido la titularidad individual, lo que atenta contra el desarrollo urbano y los propios intereses de los moradores de

dichas colonias, pues su patrimonio se encuentra en gran precariedad jurídica, al comprar lo que no debe ser comprado ni legalmente defendido.

7. Que es urgente atender esta realidad, frenar el crecimiento de las manchas urbanas y consolidar los territorios urbanizados, aprovechando las zonas disponibles. Es necesario utilizar el potencial existente y hacer más eficiente su ocupación, a través de políticas públicas que estimulen la densificación, unida a esquemas de movilidad integral. Es necesario, como parte de las políticas públicas estatales, contar con un ordenamiento jurídico vigente en la materia, a efecto de establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares del Estado de Querétaro.

Es un hecho notorio, que algunos de estos asentamientos se han integrado en las zonas urbanas, mientras que otros se encuentran en proceso de consolidación, lo que genera carencias de servicios públicos, infraestructura y servicios urbanos y el poder contar con una vivienda digna y decorosa.

8. Que en este sentido, se considera a La Secretaria de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, como el organismo del Estado capaz para participar en los procedimientos relativos a la vivienda y además se le da competencia para substanciar los procedimientos de regularización de los asentamientos humanos irregulares.

9. Que es fundamental que en el Estado contemos con una ley que garantice a las personas sus derechos para regularizar sus viviendas y con ello salvaguardar jurídicamente su patrimonio y así, tratar de abatir la problemática que generan dichos asentamientos, misma que se convierte en la carencia de viviendas y en un notorio deterioro de las relaciones sociales. Por tales consideraciones, es importante diseñar políticas públicas que impulsen los procesos de regularización administrativa, de infraestructura urbana y de la tenencia de la tierra, una vez que se haya demostrado la necesidad de la vivienda y la viabilidad de la regularización del asentamiento. Lo cual tendrá como acción primordial mantener actualizado el marco jurídico y fortalecer las estructuras administrativas de los organismos dedicados a este fin.

10. Que la presente Ley, en su Capítulo Primero, señala que su objeto es establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares en el Estado de Querétaro; además, enuncia las disposiciones fundamentales y los conceptos para el entendimiento y aplicación de la norma.

11. Que en el Capítulo Segundo se establecen las autoridades competentes para aplicar este ordenamiento; esto es, los Ayuntamientos de los Municipios del Estado de Querétaro, por medio de la dependencia que el Ayuntamiento decida o en su caso, del encargado de la política interna; y la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro (SEDESOQ).

12. Que la importancia del Capítulo Tercero, estriba en la determinación de los requisitos que deberán cumplir para su regularización los asentamientos humanos irregulares, entre los que se encuentra la necesidad de comprobar que el asentamiento humano irregular no se ubica en zonas de riesgo o que no sean aptas para el desarrollo urbano, así como que el uso de suelo sea idóneo para vivienda.

13. Que en el Capítulo Cuarto, se contemplan las etapas que comprenderá el procedimiento de regularización de los asentamientos humanos irregulares, tales como: la solicitud de inicio del procedimiento, la integración del expediente técnico jurídico, la emisión del dictamen de procedencia, la emisión del Acuerdo de Cabildo, la ejecución del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización y la expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

14. Que igualmente la Sección Segunda del Capítulo de referencia, expone las reglas de inicio del procedimiento de regularización, el que deberá ser promovido por la asociación de colonos que cuente con la representación de al menos el cincuenta y cinco por ciento de los colonos del asentamiento en cuestión; además de los requisitos que deberá contener la solicitud del mismo.

15. Que en la Sección Tercera del citado Capítulo Cuarto, puede observarse que una vez emitido el acuerdo de inicio de procedimiento de regularización, la autoridad competente integrará el expediente técnico

jurídico, a efecto de sustanciar el procedimiento; así como de las medidas que se tomarán cuando los asentamientos no cumplan con los requisitos necesarios para su regularización.

De igual forma, se señala que la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro SEDESOQ o el Municipio, según corresponda, podrán solicitar al Poder Ejecutivo del Estado la expropiación del predio en el que se encuentre el asentamiento humano irregular.

16. Que la duración del procedimiento, hasta la emisión del dictamen de regularización, no podrá exceder sesenta días; y que autorizada la regularización, el plazo para ejecutar todos los actos que se señalan en el Acuerdo de procedencia, no podrá exceder de tres años, contados a partir de su expedición.

17. Que en la Sección Cuarta del Capítulo en comento, se determina el procedimiento a seguir para que el Ayuntamiento respectivo expida el Acuerdo que autorice la regularización del asentamiento. Del mismo modo, en la Sección Quinta se señalan las reglas de ejecución del Acuerdo de procedencia, en el que los particulares y las autoridades, realizarán una serie de actos tendientes a lograr que los habitantes de los asentamientos puedan contar con seguridad jurídica y los servicios públicos necesarios para contar con una vivienda digna.

18. Que la Sección Sexta del mismo Capítulo, establece el Acuerdo que determina las obligaciones que se derivan de la autorización de regularización. En el momento en que se cumplen todas las obligaciones de la asociación, de los colonos y de las autoridades, se tendrá por regularizado el asentamiento respecto del cual se desahogó el procedimiento de regularización. Igualmente, se prevé la revocación del Acuerdo de Procedencia de regularización, en caso de que la asociación o los colonos, incumplan con alguna de las obligaciones contraídas con la autoridad para la regularización de su asentamiento.

19. Que por lo anteriormente expuesto, y con la finalidad de proveer certeza jurídica al patrimonio de la población que se encuentra en los supuestos referidos con antelación, se estima pertinente la aprobación de la norma que nos ocupa.

II. TEXTO DE LEY PROPUESTO.

Por lo expuesto, someto al examen de la Representación del pueblo de Querétaro, depositada en esta LVIII Legislatura del Estado, la iniciativa de Ley que formulo para quedar en los siguientes términos:

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Capítulo Primero Disposiciones generales

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social. Tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el estado mexicano se aparte y establecer los supuestos para la regularización de los asentamientos humanos irregulares del Estado de Querétaro, regular el procedimiento para ello y fijar las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación.

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

Artículo 2. Para efectos de la presente Ley, 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;

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. Comité: órgano nombrado para fines de regularización que representa a un grupo de personas que no estén constituidas en asociación.

IV. Representante Común: individuo nombrado por un grupo de personas interesadas en la regularización para que promueva en nombre de ellas.

V. Persona que tengan Interés Jurídico: todo individuo que acredite tener un beneficio o perjuicio de manera personal y directa, derivado de la regularización.

VI. Poseedor: la persona que acredite ser poseedor de uno o varios predios al interior de un asentamiento humano irregular;

VII. La Secretaria: la Secretaria de Desarrollo Social del Estado de Querétaro SEDESOQ;

VII. Expediente Técnico Jurídico: el conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo, entre otros, la petición del solicitante, el dictamen de la Secretaria, en su caso y las constancias que lo respalden;

VIII. Ley: la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro;

IX. Ocupación Real: el número de lotes habitados ubicados en los asentamientos humanos irregulares;

X. Procedimiento: el conjunto de actos tendientes a la regularización de asentamientos humanos;

XI. Padrón Único: el listado de Asentamientos Humanos Irregulares integrado por La Secretaria;

XII. Propietario: la persona que registralmente aparezca como dueño del predio donde se encuentra ubicado, en todo o en parte, un asentamiento humano irregular;

XIII. Propietario Social: núcleo Agrario dueño de las tierras en donde se encuentra ubicado en todo o en parte un Asentamiento Humano Irregular.

XIV.- Titular de Derechos: persona que en el Registro Agrario Nacional, aparezca como titular de derechos de la parcela donde se encuentre todo o en parte un Asentamiento Humano Irregular

XV. Regularización: el conjunto de actos que se realizan en los términos de esta Ley, con el fin de reunir los elementos materiales, técnicos y jurídicos que permitan regularizar un asentamiento humano irregular; y

XVI. Promovente: toda aquella persona que tenga interés jurídico en la regularización.

XVII. CREAM: Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares

Capítulo Segundo

De las autoridades competentes

Artículo 3. Son competentes para resolver los procedimientos relativos a la regularización de asentamientos humanos irregulares, La Secretaría, los Ayuntamientos de los Municipios del Estado de Querétaro y las demás que establezcan las leyes.

En ejercicio de esta competencia, podrán celebrar los contratos y convenios que sean necesarios para lograr los fines de la regularización.

Artículo 4. Los Ayuntamientos determinarán la unidad administrativa ante quien habrá de substanciarse el procedimiento para la regularización de asentamientos humanos irregulares que establece esta Ley.

En caso de no hacerlo, lo será la dependencia del Gobierno Municipal encargada de la Política Interna.

Artículo 5. Será la Secretaría, la encargada de integrar y el Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares, para lo cual cada municipio deberá remitir el listado de los asentamientos humanos irregulares existentes en su territorio, por lo menos con los siguientes requisitos: denominación del asentamiento, su ubicación geográfica, superficie y poligonal; así como, su régimen de la tenencia de la tierra y el antecedente de propiedad.

Artículo 6. La Secretaría substanciará el procedimiento para la regularización de asentamientos humanos irregulares que prevé esta Ley, cuando se trate de asentamientos humanos irregulares establecidos en predios propiedad del Estado de Querétaro o de sus organismos descentralizados, o bien, cuando así le sea solicitado por toda aquella persona que tenga interés jurídico en la regularización.

Artículo 7. 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 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;
- III. Dictar los acuerdos necesarios, en el ámbito de su competencia, que se deriven del trámite de regularización;
- IV. Elaborar y presentar al Ayuntamiento, en su caso, el dictamen de regularización 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; y

VIII. Las demás que esta Ley u otros ordenamientos legales aplicables a la materia, le confieran.

Capítulo Tercero

De los asentamientos susceptibles de regularización

Artículo 8. Serán susceptibles de regularización los asentamientos humanos irregulares que cumplan los siguientes requisitos:

I. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro;

II. Tener una ocupación real mayor al 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;

III. Que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables, en caso de no ser así, la autoridad correspondiente podrá determinar si es viable;

IV. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;

V. Que la conformación del asentamiento humano a regularizar tenga una antigüedad mínima de cinco años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley;

VI. Contar con al menos dos servicios públicos con cobertura para todo 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;

VII. Que exista un dictamen de factibilidad por parte de las autoridades competentes, para coadyuvar en la dotación de servicios básicos e infraestructura; y

VIII. Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos judiciales, gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo.

Capítulo Cuarto
De las bases generales y procedimiento de regularización
Sección Primera
De las bases generales

Artículo 9. 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 10. El procedimiento de regularización de un asentamiento humano irregular, comprenderá las siguientes etapas:

I. Solicitud de inicio de procedimiento;

II. Determinar si dicho procedimiento corresponde a propiedad social o propiedad privada

II. Integración del expediente técnico jurídico;

III. Emisión del dictamen de procedencia, por parte de la autoridad encargada de substanciar el procedimiento de regularización y su presentación al Ayuntamiento correspondiente;

IV. Emisión del Acuerdo de Cabildo o acuerdo de la Unidad Administrativa Municipal que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma;

V. Ejecución del Acuerdo de Cabildo o de la Unidad Administrativa que autorice la regularización; y

VI. Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

Artículo 11. 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 asentamiento humano irregular del que formen parte; y

II. Respeto a la garantía de propiedad y los derechos de posesión que se hagan valer por terceros.

Artículo 12. En materia de procedimiento, la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro será supletoria de la presente Ley.

Sección Segunda **Del inicio del procedimiento**

Artículo 13. El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule la asociación, comités, o representante común o persona que tengan interés jurídico en la regularización del asentamiento humano irregular.

No obstante lo anterior, aquellos poseedores que no formen parte de la asociación podrán obtener de las autoridades la información relativa al procedimiento de regularización y adherirse al cumplimiento de las obligaciones, para recibir los beneficios que se establezcan por parte de la autoridad.

Artículo 14. La solicitud de inicio del procedimiento de regularización deberá contener:

I. Nombres y firmas autógrafas de los representantes de la asociación, comités, o representante común o persona que tengan interés jurídico en la regularización del asentamiento humano irregular, debiendo acompañar el documento que acredite su existencia y, en su caso, el documento que acredite la personalidad jurídica de sus representantes, cuando no conste en el mismo documento;

II. Domicilio para recibir notificaciones; en su caso, los autorizados para recibirlas y consultar el expediente;

III. Identificación geográfica del asentamiento humano irregular, mediante croquis que indique su ubicación o plano elaborado conforme a las normas técnicas e inscrito en el Registro Agrario Nacional y que preferentemente contenga las calles, manzanas y toda división interna existente en el mismo;

IV. Certificados de propiedad y gravámenes, título de propiedad, certificado parcelario o constancias emitidas por el Registro Agrario Nacional y Registro Público de la Propiedad y del Comercio respecto del predio objeto del procedimiento de regularización;

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

VI. Listado de los poseedores del asentamiento humano irregular, expedida por el promovente, indicando la ubicación de sus predios.

Artículo 15. Si la solicitud de inicio de procedimiento omite alguno de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente para substanciar el procedimiento de regularización, prevendrá al promovente a fin de que, en un plazo de sesenta 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 16. Recibida la solicitud de inicio del procedimiento, en los términos previstos por el artículo 13 o cumplida la prevención a que se refiere el artículo anterior, se dictará acuerdo de inicio de procedimiento de regularización, el que se notificará personalmente al promovente.

Sección Tercera

Del expediente técnico jurídico

Artículo 17. Emitido el Acuerdo de Inicio de Procedimiento de Regularización, la autoridad competente para substanciar el procedimiento de regularización, procederá a la integración del expediente técnico jurídico, a cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

I. Verificar que el asentamiento humano irregular esté registrado en el Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares, a cargo de la Secretaría;

II. Solicitar a las autoridades correspondientes, los dictámenes y opiniones necesarias, para la dotación de servicios públicos básicos y construcción de infraestructura;

III. Solicitar, coordinar y supervisar la realización de los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características topográficas, medidas y colindancias del asentamiento en su conjunto y de lotes en lo individual, para la conformación del expediente técnico requerido por las dependencias correspondientes; en los que deberán constar las áreas de donación al Municipio.

IV. Realizar la ficha técnica que determine la ocupación y los servicios en el asentamiento;

V. Solicitar a la Unidad de Protección Civil competente, los dictámenes correspondientes en donde determine que el asentamiento no se encuentra en zona de riesgo;

VI. Hacer del conocimiento a Procuraduría General del Estado, del inicio del procedimiento de regularización; y

VII. Las demás acciones que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos en el artículo 8 de esta Ley.

Artículo 18. De cumplirse los supuestos contenidos en el artículo 8, la autoridad competente para substanciar el procedimiento de regularización, procederá a elaborar el dictamen de viabilidad de la regularización y solicitará a la Secretaría del Ayuntamiento lo someta a la consideración del Ayuntamiento o a la unidad administrativa correspondiente, según sea el caso; a fin que emita el Acuerdo que autorice o no la regularización del asentamiento.

Artículo 19. En el caso de que el asentamiento no cumpla con los requisitos necesarios para su regularización, emitirá Acuerdo de cancelación del Procedimiento de Regularización, el que será notificado personalmente al promovente.

Artículo 20. Si durante el trámite de integración del expediente, la autoridad substanciadora del procedimiento de regularización tiene conocimiento o es notificado por autoridad competente, de la existencia de algún proceso o procedimiento jurisdiccional que afecte la propiedad o posesión del terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular, previa audiencia del promovente y terceros interesados, podrá emitir acuerdo de cancelación del procedimiento.

Artículo 21. La autoridad competente para la substanciación del procedimiento, previo a la emisión del dictamen a que se refiere el artículo 17, deberá:

- I. Tratándose de propiedad privada, obtener del propietario los poderes necesarios para representarlo en la enajenación de la propiedad de los lotes resultantes de la regularización del asentamiento, los que se otorgarán al Municipio, al Estado o a la entidad correspondiente;
- II. Establecer con los poseedores las bases para la dotación de servicios e infraestructura, a través de la participación económica de éstos, por lo que se podrá contar para tales efectos con la cooperación de las autoridades correspondientes; y
- III. Gestionar recursos federales, estatales y municipales, a fin de regularizar asentamientos humanos irregulares.

La Autoridad Municipal, La Secretaria o a quien se faculte para ello, en el ámbito de su respectiva competencia, estarán facultados para administrar las aportaciones que realicen los poseedores.

Artículo 22. Si el predio en que se encuentra el asentamiento humano irregular, es propiedad del Estado o del Municipio, se procederá a su desincorporación, una vez emitido el Acuerdo de procedencia que autoriza la regularización del asentamiento.

Artículo 23. El dictamen estará debidamente fundado y motivado, y contendrá, al menos:

I. Las consideraciones técnicas y jurídicas por las que se tienen por acreditados los requisitos que establece el artículo 8;

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, comités, o representante común o persona que tengan interés jurídico, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.

Al dictamen deberá anexarse la documentación que lo soporte.

Artículo 24. La emisión del dictamen de viabilidad emitido por la instancia sustanciadora previsto en el artículo 17, no podrá exceder de más de sesenta días que correrán a partir de que se tenga por recibida la solicitud de inicio del mismo; debiendo acreditar todos los requisitos que establece el artículo 8 con todos sus elementos; en caso de que transcurra dicho termino sin que se haya emitido el dictamen de viabilidad, se

entenderá por aceptado y se continuará con el procedimiento; una vez autorizada la regularización, el plazo para ejecutar todos los actos previstos en el Acuerdo de Procedencia, no podrá exceder de tres años, contados a partir de su expedición.

Sección Cuarta **Del Acuerdo de Procedencia**

Artículo 25. La emisión del Acuerdo de Procedencia, se sujetará a lo siguiente:

- I.** Someterá el dictamen a consideración de los miembros del Ayuntamiento, para que emitan el Acuerdo de Procedencia o de No Procedencia de la Regularización; y
- II.** En caso de que no esté conforme con el dictamen referido, el Ayuntamiento lo devolverá a su autor con las consideraciones que estime necesarias, a efecto que se rinda un nuevo dictamen.

Artículo 26. El Acuerdo que declare procedente la regularización, entre otros aspectos, deberá contener:

- 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 del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;
- II.** La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;
- III.** El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y

IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular.

Artículo 27. El Acuerdo que se emita deberá notificarse personalmente al promovente.

Determinada la procedencia de la regularización, deberá publicarse un extracto del Acuerdo de procedencia en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", e inscribirse copia certificada por el Secretario del Ayuntamiento, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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

Sección Quinta De la ejecución del Acuerdo de procedencia

Artículo 28. Aprobado el Acuerdo de Procedencia 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, comités, o representante común o persona que tengan interés jurídico en la regularización respectivo;

III. Ejecutar, por parte de las autoridades, asociación, comités, o representante común o persona que tengan interés jurídico en la regularización, 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 colonos, estableciendo, en su caso, las condiciones y requisitos previstos para ello, en los instrumentos legales aplicables.

Una vez que sean expedidas las escrituras o títulos de propiedad, previa generación de la clave catastral, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio hará las inscripciones que corresponda.

Los servicios prestados por la Dirección de Catastro Estatal y la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en aplicación de la presente Ley, no generarán pago de derecho alguno; de igual manera, las publicaciones de los acuerdo de cabildo de la regularización de los Asentamientos Humanos a regularizar conforme a ésta Ley, estarán exentos del pago de derechos de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

Artículo 29. El plazo para ejecutar el acuerdo de regularización dependerá de las condiciones determinadas en el mismo, así como del cumplimiento de los convenios relativos, sin que pueda exceder de tres años a partir de la expedición de dicho Acuerdo.

Sección Sexta

De las obligaciones derivadas de la autorización de regularización

Artículo 30. Será obligación de la asociación, comités, o representante común o persona que tengan interés jurídico en la regularización cubrir los costos que genere el procedimiento de regularización.

Artículo 31. Una vez ejecutado el Acuerdo de regularización, el Ayuntamiento declarará formalmente terminado el procedimiento de regularización del asentamiento respectivo.

Dicha declaración deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para liberar las cargas que existan a cargo de la asociación, comités, o representante común o persona que tengan interés jurídico en la regularización y las autoridades.

Artículo 32. La declaración referida podrá emitirse con posterioridad al término de la vigencia de esta Ley, prorrogando su aplicación para el asentamiento de que se trate.

Artículo Primero. La presente Ley deroga a la Ley vigente en la materia. Y 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 vigencia de la presente Ley será de cuatro 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, debiendo emitirse por el Ayuntamiento que corresponda, en su caso, el Acuerdo correspondiente a la procedencia de la regularización.

Artículo Cuarto. Los programas de regularización iniciados con anterioridad a la publicación de esta Ley, seguirán su curso normal, conforme a lo establecido en ellos y a lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo Quinto.- Todos aquellos Asentamientos que hayan ingresado para su regularización en la Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares (CREAH), continuaran su procedimiento hasta su conclusión; para lo cual deberán ser remitidos a la Secretaria.

Artículo Sexto.- Todos aquellos Asentamientos que hayan ingresado para su regularización a través del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro IVEQ, continuaran su procedimiento hasta su conclusión; para lo cual deberán ser remitidos por dicho Instituto a la Secretaria.

Artículo Séptimo.- El Poder Ejecutivo del Estado, para efectos de ésta ley, podrá emitir las escrituras y títulos, en aquellos Asentamientos Humanos Irregulares que hayan cumplido las formalidades de la presente Ley y proceda su regularización; conforme a lo establecido en la Ley del Notariado del Estado de Querétaro.

Artículo Octavo.- La aplicación de esta Ley, es independiente de lo previsto en el Código Penal para el Estado de Querétaro y en el Código de Procedimientos Penales para el Estado de Querétaro, respecto de los

Procedimientos Penales para el Estado de Querétaro, respecto de los delitos que se hayan cometido o se cometan, contra la seguridad y el orden en el desarrollo urbano.

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

ATENTAMENTE.

Lic. Eric Salas Gonzalez

DIPUTADO

Arq. Luis Gerardo Ángeles Herrera

DIPUTADO

MVZ. Atal Sofía Rangel Ortiz

DIPUTADA

(HOJA DE FIRMAS DE LA INICIATIVA "LEY ESCRITURACIÓN Y TITULACIÓN EXPRESS" PARA CREAR LA "LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL ESTADO DE QUERÉTARO,")