



**LVIII**  
**LEGISLATURA**  
**QUERÉTARO**

Poder Legislativo del Estado de Querétaro  
**Dirección de Investigación y Estadística Legislativa**  
 Biblioteca "Manuel Septién y Septién"

**Importante:** La consulta por este medio de las leyes aprobadas por el Poder Legislativo, no produce efectos jurídicos. Acorde con los artículos 19 fracción VIII de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 3, 6 fracción VIII y 18 de la Ley de Publicaciones Oficiales del Estado de Querétaro, solamente la edición impresa del periódico oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" posee carácter oficial. Las referencias sobre los antecedentes históricos de los ordenamientos y la secuencia de sus reformas, son meramente ilustrativas y pueden depender de criterios historiográficos subjetivos, por lo que tampoco deben ser consideradas como datos oficiales. ■ Si Usted desea sugerir actualizaciones, precisiones o mejoras de cualquier tipo que enriquezcan este documento, sea tan amable de ponerse en contacto con el personal de la Biblioteca "Manuel Septién y Septién" del Poder Legislativo del Estado, marcando a los teléfonos 251-9100 ó 428-6200 ■

## Ficha Genealógica

<b>Nombre del ordenamiento</b>	<b>Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.</b>	
<b>Versión primigenia</b>	Fecha de aprobación - Poder Legislativo	29/09/2016
	Fecha de promulgación - Poder Ejecutivo	17/11/2016
	Fecha de publicación original	13/01/2017 (No. 3)
	Entrada en vigor	14/01/2017 (Art. 1° Transitorio)
<b>Ordenamientos precedentes</b>		
<b>Historial de cambios (*)</b>		
1ª. Reforma	Ley que reforma diversas disposiciones de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.	18/05/2018 (No. 39)
<b>Observaciones</b>		
<b>La vigencia de la presente Ley será de cinco años, contados a partir de su entrada en vigor.</b>		

Todas las fechas de la tabla son expresadas en el formato dd/mm/aaaa

(\*) Comprende reformas y adiciones, fe de erratas o aclaraciones bajo cualquier título y resoluciones judiciales sobre invalidez de normas con efectos generales. Se cita la fecha de publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como el número de ejemplar y la cita de lo que se reforma, como aparece en el Sumario del Periódico Oficial del Estado.

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES,  
 PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS 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 promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social.

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.

En todo lo no previsto por la presente Ley, respecto de los procedimientos de regularización que establece, se estará a lo dispuesto en los Programas que al efecto se emitan conforme al mismo ordenamiento legal y que sean publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

**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. 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. Comité:** Órgano nombrado para fines de regularización que representa a un grupo de personas que no estén constituidas en asociación;
- V. 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 Secretaría, o de la instancia substanciadora en su caso, y las constancias que lo respalden;
- VI. Informe de Regularización:** Documento que deberá remitir a la Secretaría de Desarrollo Social de Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, 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;
- VII. IVEQ:** Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro;
- VIII. Ley:** La Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro;
- IX. Ocupación Real:** El porcentaje de lotes habitados ubicados en un asentamiento humano irregular, respecto el total de los existentes;

- X. Padrón Único:** El listado de Asentamientos Humanos Irregulares integrado por la SEDESQ;
- XI. Predio Familiar:** El bien inmueble dividido o fraccionado de hecho, para fines de vivienda, en donde el beneficiario tiene parentesco civil o consanguíneo hasta tercer grado con el propietario del predio que se pretende regularizar, conforme al Código Civil del Estado de Querétaro vigente;
- XII. 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;
- XIII. Predio Rústico:** es todo inmueble que no tiene las características de predio urbano o ejidal.
- XIV. Regularización:** Conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la incorporación al ordenamiento territorial urbano;
- XV. Representante Común:** Individuo nombrado por un grupo de personas interesadas en la regularización de un Predio Familiar para que promueva en nombre de ellas;
- XVI. SEDESQ;** La Secretaría de Desarrollo Social de Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;
- XVII. Procedimiento:** El conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales tendientes a la regularización y titulación de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales;
- XVIII. Promovente:** Toda aquella persona que en términos de la presente Ley tenga interés jurídico en la regularización; y
- XIX. Propietario:** la persona que registralmente aparezca como dueño del predio donde se encuentra ubicado, el asentamiento humano o predio a regularizar.

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

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

**Artículo 3.** 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 materia del procedimiento que regula 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".

## **Capítulo Segundo De las autoridades competentes**

**Artículo 4.** Son competentes para tramitar los procedimientos relativos a la regularización de asentamientos humanos irregulares, la SEDESQ, los Municipios del Estado de Querétaro y las demás que establezcan las leyes en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

**Artículo 5.** Los Ayuntamientos determinarán la unidad administrativa ante quien habrá de substanciarse los procedimientos para la regularización, que establece esta Ley.

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

**Artículo 6.** Será la SEDESQ, la encargada de integrar el Padrón Único, 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 croquis del predio donde se ubique el asentamiento; así como, su régimen de la tenencia de la tierra y el antecedente de propiedad registral.

Cada municipio deberá presentar a la SEDESQ, el Informe de Regularización, el cual deberá remitirse anualmente durante el mes de febrero, para el seguimiento de resultados en la aplicación de la presente Ley; en materia de regularización de inmuebles; debiendo contener por lo menos, los siguientes requisitos: ubicación, nombre del asentamiento, número de personas beneficiadas, instancia ante la cual se llevó a cabo el proceso de regularización, y tipo de documento entregado para la certeza jurídica.

**Artículo 7.** La SEDESQ 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 a que se refiere el artículo 14 primer párrafo de la presente Ley.

**Artículo 8.** 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, que se deriven del trámite 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 le confieran.

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

**Artículo 9.** Serán susceptibles de regularización los Asentamientos Humanos Irregulares, que cumplan 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 cinco años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley;
- IV. Contar con al menos dos sistemas de infraestructura urbana en el Asentamiento Humano Irregular. En caso de no ser así, la autoridad correspondiente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios;
- V. Derogada. (P.O. No.39, 18-V-18)
- VI. 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;
- VII. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro;

- VIII.** 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 Cuarto De las bases generales y procedimiento**

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

**Artículo 10.** 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 11.** 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 dictamen de procedencia, por parte de la autoridad encargada de substanciar el procedimiento de regularización;
- IV. Emisión del dictamen de viabilidad, por parte de la autoridad encargada de substanciar el procedimiento de regularización y su presentación al Ayuntamiento correspondiente;
- V. Emisión del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma;
- VI. Ejecución del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización;
- VII. Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

**Artículo 12.** 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.

**Artículo 13.** 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 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 mencionada en el primer párrafo de este artículo.

Para la debida integración del expediente técnico jurídico administrativo, en el caso de que el procedimiento hubiera sido iniciado por una persona física, deberá constituir una asociación, la cual será la responsable de participar en el procedimiento de regularización.

**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, debiendo acompañar, en el caso de la asociación, 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, el que deberá ubicarse en la cabecera del municipio que se trate y, en su caso, los autorizados para recibirlas y consultar el expediente;
- III. Identificación geográfica del bien inmueble, mediante croquis que indique su ubicación o plano elaborado conforme a las normas técnicas e inscritas en la Dirección de Catastro del Estado, y en la dependencia municipal competente, y que preferentemente contenga las calles, manzanas y toda división interna existente en el mismo;
- IV. Certificados de propiedad y de libertad de gravamen, expedidos por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, 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 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
- VI. Listado de los poseedores del asentamiento humano irregular, expedida 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 para substanciar el procedimiento de regularización, prevendrá al promovente a fin de que, en un plazo no mayor a 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 17.** Recibida la solicitud de inicio del procedimiento, en los términos previstos por el artículo 15, 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 a la asociación promovente.

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

**Artículo 18.** Emitido el Acuerdo de Inicio de Procedimiento de Regularización, la autoridad substanciadora procederá a la integración del expediente técnico jurídico administrativo, a cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

- I. Solicitar al promovente exhiba carta compromiso firmada por el propietario del predio objeto del procedimiento, donde este se obliga a coadyuvar en dicha regularización;
- II. Solicitar a las autoridades correspondientes, los dictámenes y opiniones necesarias, para la dotación de sistemas de infraestructura urbana;
- III. Solicitar, 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. Solicitar a la Unidad de Protección Civil correspondiente, el dictamen de riesgo en donde se ubica el asentamiento humano irregular;
- V. Hacer del conocimiento a la Fiscalía General del Estado, del inicio del procedimiento de regularización;
- VI. Solicitar al promovente exhiba el acta constitutiva de la asociación;
- VII. Verificar que el asentamiento humano irregular esté registrado en el Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares, a cargo de la SEDESOQ;
- VIII. Realizar el censo de verificación que determine la ocupación y los servicios en el Asentamiento Humano Irregular; y
- IX. Las demás acciones que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos en el artículo 9 de esta Ley.

Si el propietario del predio materia regularización no quiere otorgar la carta compromiso mencionada 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 continuar y concluir la substanciación y resolución del procedimiento.

**Artículo 19.** De cumplirse los supuestos contenidos en el artículo 9, y 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 terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular, previa audiencia del promovente y terceros interesados, podrá emitir acuerdo de cancelación del procedimiento.

**Artículo 22.** La autoridad substanciadora, previo a la emisión del dictamen a que se refiere el artículo 19, deberá:

- I. Solicitar al promovente otorgue el poder notarial necesario para enajenar la propiedad de los lotes resultantes de la regularización del Asentamiento Humano Irregular, que otorgará el propietario a favor de la autoridad sustanciadora, o de la entidad correspondiente;
- II. 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, en su caso; y
- III. En su caso gestionar recursos federales, estatales y municipales, a fin de regularizar los Asentamientos Humanos Irregulares.

La SEDESQ, la Autoridad Municipal o a quienes éstos 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. (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)

Si el propietario del predio materia regularización no quiere 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 continuar y concluir la substanciación y resolución del procedimiento.

#### **Sección Cuarta** **De las obligaciones de las asociaciones y beneficiarios**

**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 que, en su caso, se generen con el procedimiento materia de este Título, y conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables; (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)

- 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 y las que determine la autoridad substanciadora.

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

**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 que establece el artículo 9;
- 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 que autorice o no la regularización del asentamiento.

**Artículo 26.** Si el predio en 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.** La emisión del dictamen de viabilidad emitido por la instancia sustanciadora previsto en el artículo 19, no podrá exceder de treinta días que correrán a partir de que se tenga debidamente integrado el expediente técnico jurídico administrativo; una vez autorizada la regularización e inscrito el acuerdo de procedencia en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro, el plazo para ejecutar todos los actos previstos en el Acuerdo de Procedencia, 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 quedan 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.

## **Sección Sexta Del acuerdo de Procedencia**

**Artículo 28.** En caso de que el Ayuntamiento correspondiente no esté conforme con el dictamen de viabilidad, lo devolverá a la autoridad substanciadora con las consideraciones que estime necesarias, a efecto que se rinda un nuevo dictamen.

**Artículo 29.** El Acuerdo que declare procedente la regularización, 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 que se emita 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 y del Comercio del Estado de Querétaro.

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

## **Sección Séptima De la ejecución del Acuerdo**

**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 y del Comercio 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 hubiera 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.

### **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.

Los predios familiares a que hace mención el Capítulo Octavo del presente Título, se regularizarán mediante el procedimiento que establece el mismo Título, según se ubiquen en predios urbanos o rústicos.

**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 y del Comercio 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 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) La Secretaría de Gobierno, a través del Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Querétaro, a través de la Dirección de Catastro; y
- e) Las demás que establezcan las leyes en el ámbito de sus respectivas competencias que intervengan en el proceso de regularización.

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 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 susceptibles.**

**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 doce 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;
- V. Que se encuentre libre de procesos judiciales y gravámenes que interrumpen la posesión o pongan en duda la propiedad del mismo.

#### **Sección Segunda De los predios Urbanos No susceptibles**

**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 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 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 rustico, 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**

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

- I. Que su valor de avalúo catastral no exceda de doce mil trecientas 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;
- 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;
- 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:

- 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 y del Comercio 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 y del Comercio 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;
- 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 y del Comercio 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;
- 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 y del Comercio del Estado de Querétaro los derechos correspondientes, conforme a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables. (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)

**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.

**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 del Estado y al encargado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 y del Comercio del Estado de Querétaro que corresponda. (Ref. P.O. No.39, 18-V-18)

No será necesaria la protocolización de la resolución judicial señalada en el párrafo anterior. (Ref. P.O. No.39, 18-V-18)

Una vez que la Dirección Jurídica 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. (Ref. P.O. No.39, 18-V-18)

**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 y del Comercio 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 y del Comercio 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. (Ref. P.O. No.39, 18-V-18)

El pago de los derechos por los servicios prestados por la Dirección de Catastro Estatal y la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y demás causados con motivo de este procedimiento, se realizará conforme lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables. (Ref. P.O. No.39, 18-V-18)

### **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 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, 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.

**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 y en la etapa judicial por el Tribunal Superior de Justicia.

**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.

### **Capítulo Octavo De los Predios Familiares'**

**Artículo 68.** Se consideran predios familiares, para efectos de la presente Ley, viviendas, áreas que se constituyan en un inmueble de forma horizontal o vertical; y sean susceptibles de aprovechamiento independiente, que tengan salida propia a un elemento de circulación común o la vía pública, predios cedidos por su propietario a parientes civiles o consanguíneos, hasta el tercer grado, vivos y capaces jurídicamente; conforme a lo establecido en el Código Civil para el Estado

de Querétaro, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en términos de lo previsto por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

En todo lo no previsto por el presente Capítulo, se estará a lo dispuesto en los Programas referidos en el artículo 38 último párrafo de la presente Ley.

**Artículo 69.** Serán susceptibles de regularización los predios familiares que cumplan con los requisitos:

- I. Que el uso de suelo en que se ubica el predio familiar sea apto para vivienda, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables, y no impacte la densidad de población de la zona;
- II. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;
- III. Que la conformación del predio familiar, tenga una antigüedad mínima de cinco años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley;
- IV. Contar con al menos dos sistemas de infraestructura urbana en el predio familiar. En caso de no ser así, la autoridad competente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios;
- V. Que exista un dictamen de factibilidad por parte de las autoridades competentes, para coadyuvar en la dotación de servicios básicos e infraestructura;
- VI. 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;
- VII. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro;
- VIII. Los polígonos que al interior del predio se hayan lotificado con fines de vivienda; y tengan acceso directo a una vía pública, cumpliendo con los frentes mínimos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro, o que a juicio de la autoridad municipal correspondiente puedan ser susceptibles de regularizar, existiendo entre el propietario y los beneficiarios parentesco civil o consanguíneo, conforme a lo establecido en el artículo anterior del presente ordenamiento legal;
- IX. Los polígonos que al interior del predio se hayan lotificado con fines de vivienda, que tengan salida propia a un elemento de circulación común, cumpliendo con los frentes mínimos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro o que a juicio de la autoridad municipal correspondiente puedan ser susceptibles de regularizar; existiendo entre el propietario y los beneficiarios parentesco civil o consanguíneo, conforme a lo establecido en el artículo anterior del presente ordenamiento legal;
- X. Que cada uno de los predios individuales a titular, deberá reunir las características mínimas de espacios habitables, en los términos de la Ley de Vivienda, y contar con una superficie mínima de 60 metros cuadrados;

- XI. Que previo a remitir el dictamen de viabilidad, quienes habiten el predio familiar, se hayan constituido en una asociación civil o comité para que, una vez emitidas las escrituras, se establezcan las bases para el cuidado, mantenimiento y administración de las áreas comunes para una mejor convivencia; y (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)
- XII. Que sean poseídos por personas en condiciones de pobreza o marginación y que éstas no sean propietarias de otro inmueble. (Adición P.O. No. 39, 18-V-18)

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

- I. Los predios que tengan un gravamen;
- II. Los predios que se encuentren sujetos a algún procedimiento judicial, contencioso o administrativo;
- III. En aquellos casos en que la transmisión se realice con fines eminentemente comerciales; y
- IV. En aquellos que no acrediten el parentesco civil o consanguíneo que se menciona en el artículo 68 de la presente Ley.

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

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

**Artículo 71.** 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 72.** 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 78 de esta Ley.

**Artículo 73.** 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 y del Comercio 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; (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)
- VI. Los predios cuyos poseedores no sean personas en condiciones de pobreza o marginación o que éstas sean propietarias de otro inmueble; y (Adición P.O. No. 39, 18-V-18)
- 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 74.** 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 75.** 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 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 correspondientes, todas las licencias, permisos, dictámenes, acuerdos, manifestaciones o autorizaciones en materia desarrollo urbano, 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 76.** 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 y del Comercio del Estado de Querétaro.

**Artículo 77.** 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 78.** Los beneficiarios, deberán exhibir los siguientes documentos:

- I. Contrato de compra venta o enajenación, celebrado entre el beneficiario y por 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;
- 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, 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 79.** El trámite de escrituración de inmuebles sociales, debe iniciar 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;
- 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 80.** 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 81.** 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: (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)

- 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 (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)
- II. Las demás acciones que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos. (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)

#### **Capítulo Cuarto De la escrituración**

**Artículo 82.** 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;
- VI. Solicitará de inscripción de la escritura ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;

**Artículo 83.** Una vez emitidos los documentos referidos en el artículo 82 de la presente Ley, y formalizada la inscripción de la escritura respectiva ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 84.** Las instancias sustanciadoras 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 85.** 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. (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)

**Artículo 86.** 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 y del Comercio del Estado de Querétaro, con motivo de los procedimientos materia de esta Ley, se estará a lo dispuesto en las disposiciones jurídicas aplicables. (Ref. P.O. No. 39, 18-V-18)

## **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 vigencia de la presente Ley será de cinco años, contados a partir de su entrada en vigor.

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

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

**Artículo Quinto** El Poder Ejecutivo del Estado, queda facultado, por conducto de la dependencia y organismo que designe mediante Acuerdo, para continuar los procedimientos y programas de asentamientos humanos irregulares que tramitaba la Comisión Estatal para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, por sus siglas CREA, 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, gozaran 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 abaratar los costos de escrituración a favor de los beneficiarios de los programas de regularización de bienes inmuebles de carácter urbano, rústico, familiar y social. Los registradores del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, deberán inscribir dicho instrumento.

**Artículo Noveno.** 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 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.

**LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.**

**DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.**

**A T E N T A M E N T E**  
**QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA**  
**DEL ESTADO DE QUERÉTARO**  
**MESA DIRECTIVA**

**DIP. ERIC SALAS GONZÁLEZ**  
**PRESIDENTE**  
Rúbrica

**DIP. YOLANDA JOSEFINA RODRÍGUEZ OTERO**  
**SEGUNDA SECRETARIA**  
Rúbrica

**Francisco Domínguez Servién, Gobernador del Estado de Querétaro,** en ejercicio de lo dispuesto por los artículos 22 fracción I, 23 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 8 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; expido y promulgo la presente **LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO.**

Dado en el Palacio de la Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., el día 17 del mes de noviembre del año dos mil dieciséis; para su debida publicación y observancia.

**Francisco Domínguez Servién**  
**Gobernador del Estado de Querétaro**

Rúbrica

**Juan Martín Granados Torres**  
**Secretario de Gobierno**

Rúbrica

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO: PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”, EL 13 DE ENERO DE 2017 (P. O. No. 3)

**REFORMAS:**

- Ley que reforma diversas disposiciones de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro: publicada en el 18 de mayo de 2018 (P.O. No.39)

**TRANSITORIOS**

18 de mayo de 2018  
(P.O. No. 39)

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

**Artículo Segundo.** Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a esta Ley