

LIC. FRANCISCO GARRIDO PATRÓN,

Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro, a los habitantes del mismo, sabed que:

LA QUINCUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 17 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y CONSIDERANDO

1. Que la elaboración de normas jurídicas es un ejercicio que debe asumirse con gran sentido de responsabilidad social, por las implicaciones que tiene en los distintos órdenes de la convivencia cotidiana, dentro de una determinada organización humana.
2. Que en la creación y adecuación de leyes, intervienen factores de diversa índole, siempre bajo una evolución y dinámica constante, que debe atender a las condiciones sociales, culturales y políticas del momento entre otras.
3. Que la Legislatura del Estado como parte integrante del Constituyente Permanente local, dentro de ese dinamismo y actualización de la norma jurídica, con fecha treinta y uno de marzo de dos mil ocho aprobó replantear el contenido de la ley fundamental que es su Constitución y, en un ejercicio de responsabilidad y análisis legislativo, se da a la tarea de generar un nuevo marco legal secundario que resulte adecuado y aplicable a las condiciones que la sociedad reclama.
4. Que 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, y dando como resultado un incremento de la población.
5. Que 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, establecerse 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 asentamientos humanos irregulares nuevos surgidos en la capital y en las principales poblaciones, destacando desde luego el fenómeno de la zona conurbada de Querétaro.
7. Que es un derecho consagrado, tanto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como en la Constitución Política del Estado de Querétaro, tener acceso a una vivienda digna y decorosa.
8. Que 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.
9. Que vale la pena precisar que la referencia a “asentamientos humanos irregulares” no implica una valoración o calificación ética en cualquier sentido. Implica reconocer que son asentamientos que han surgido y crecido fuera del marco legal aplicable, con independencia de la causa de su surgimiento.
10. Que 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. Esto atenta contra el desarrollo urbano y contra 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.

11. Que evidentemente, situaciones como las narradas, exigen la participación permanente de los tres Poderes del Estado y de la iniciativa privada, para colaborar en el ofrecimiento de vivienda digna y económica.

12. Que lo anterior, no debe percibirse como una criminalización de la necesidad. No se trata de perseguir a quien busca dar un techo a su familia, sino a quien desarrolla un asentamiento en lugares inadecuados, y sin la autorización de la autoridad.

13. Que el combate a este tipo de circunstancias, ha provocado que cada vez más habitantes de nuestro Estado se preocupen por la situación jurídica del bien inmueble que pretenden comprar. Éste es un efecto positivo que redundará en beneficio de los propios compradores. Además, debe buscarse concretizar el derecho constitucional a la seguridad jurídica, particularmente de la propiedad.

14. Que sin embargo, queda por resolver el problema de quienes ya habitan un asentamiento. Procesando y sentenciando a sus habitantes no se resuelve la situación, pues lo que ahora necesitan estos, son servicios públicos y atención.

15. Que esta situación debe ser atendida con prontitud. Debemos establecer en el ámbito jurídico, los mecanismos que sirvan para regularizar los acontecimientos extraordinarios que se han presentado, sin que se entienda como una actitud permisiva o incentiva para el desarrollo de nuevos asentamientos irregulares. Esto es, por un lado, debe continuar la aplicación de la ley penal a quienes incurran en las conductas típicas, antijurídicas y culpables; por el otro, debe darse una solución jurídica a esta situación de irregularidad.

16. Que la presente Ley otorga un marco normativo de coordinación a los programas existentes entre los ámbitos federal, estatal y municipal, que tienen por objeto la regularización de predios.

17. Que este ordenamiento legal permitirá dar uniformidad a los procedimientos, armonizando el trabajo de las instancias estatales y municipales; obligando a la adecuación de las regulaciones internas. Además, posibilitará una mejor coordinación con las autoridades federales que atienden procesos de regularización, como la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).

18. Que no debemos olvidar que se trata de regularizar lo que se ha desarrollado al margen del derecho.

Por ello, ésta es una ley temporal y no una invitación permanente al rompimiento del marco jurídico, con el pretexto de que, algún día, en un futuro incierto, se tendrá que regularizar.

19. Que la temporalidad mencionada, dará el sustento jurídico a lo que hasta la fecha carece del mismo, sin que pueda ser interpretada como permisión o incentivo para realizar conductas delictuosas.

20. Que el capítulo primero de la presente Ley, establece su obligatoriedad y objetivos, así como las definiciones fundamentales para el entendimiento y aplicación de la norma.

21. Que la finalidad del capítulo segundo, es determinar con claridad los supuestos que deberán acreditarse para la regularización de un asentamiento humano irregular, con el propósito de obtener la certeza jurídica de la propiedad y verificar que se cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios a tales asentamientos; esto es, se persiguen dos objetivos: protección de la propiedad y la dotación de servicios que permitan una vida digna a los colonos.

22. Que en términos del artículo 115 fracción II, incisos a) y e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, contiene las bases generales que regirán el procedimiento de regularización, en aquellos municipios que decidan realizar la regularización por su cuenta. Estas bases deberán ser consideradas por los ayuntamientos que establezcan sus propios procedimientos de regularización.

Lo anterior, en virtud del contenido de la ejecutoria que resuelve la controversia constitucional número 25/2001, donde se determina con claridad que la Legislatura local no puede sino

establecer las bases para la administración pública municipal y sus procedimientos. Incluso, se reitera en dicha sentencia, la disposición constitucional de que habrá normas de detalle que deberán ser establecidas mediante reglamentos o bases generales por parte de los ayuntamientos y no por los órganos legislativos.

23. Que en este sentido, la competencia constitucional que tienen los ayuntamientos para administrar el territorio del municipio, en materia de desarrollo urbano, se desprende de los incisos a), d) e) y f) de la fracción V del mencionado artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que resulta propio del ámbito municipal la regularización de los asentamientos irregulares.

24. Que por lo tanto, esta Legislatura, respetando el criterio de nuestro máximo Tribunal, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, no puede sino establecer, como lo hace, las bases generales del procedimiento, las definiciones fundamentales y los requisitos de procedibilidad; así como las normas supletorias de la voluntad de aquellos ayuntamientos que no expidan los reglamentos o bases generales para la regularización de los asentamientos.

25. Que en el artículo 8 de la presente Ley, puede observarse que las bases generales buscan garantizar el respeto a los derechos de terceros, a los derechos de las asociaciones y de los colonos en lo individual, así como la obtención de los dictámenes e información necesaria para determinar la regularización o la no regularización.

26. Que la dotación de servicios e infraestructura, se realizará mediante la participación de los colonos, quienes de esta forma coadyuvarán con la autoridad para obtener la regularidad jurídica y dotación de servicios que beneficien a sus propiedades. Ahora bien, desde luego, hay que distinguir entre la regularización jurídica de la propiedad y la dotación de servicios como dos supuestos distintos: la plena incorporación al desarrollo urbano y la seguridad jurídica.

27. Que las siguientes secciones del capítulo tercero, contienen las normas que deberá seguir la Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares. Así, en caso de que algún ayuntamiento decida realizar por su cuenta el procedimiento de regularización, pero no quiera o no pueda expedir el reglamento respectivo, podrá realizar sus trámites siguiendo las reglas establecidas en este capítulo.

28. Que de manera particular, la sección segunda del citado capítulo tercero, previene las reglas de inicio del procedimiento de regularización, el cual 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. Esto permitirá participar en los procedimientos, a las asociaciones que realmente representan la mayoría de los colonos. Sin embargo, también se establece que aquellos colonos que no formen parte de la asociación solicitante, podrán participar de los derechos y obligaciones que se establezcan, mediante su coordinación con la autoridad competente.

29. Que es objeto de la sección tercera del capítulo de referencia, prescribir las obligaciones de la autoridad para verificar el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos del asentamiento a regularizar. Si bien, esta acreditación se hará junto con las asociaciones y colonos, la autoridad encargada del procedimiento deberá constatar que se cumplan todos los extremos señalados en el artículo 4 de la presente Ley.

30. Que en la sección cuarta del mismo capítulo tercero, se fija el procedimiento a seguir para que el ayuntamiento respectivo expida el acuerdo que autorice la regularización del asentamiento. Cabe señalar que, según sus facultades constitucionales, esta atribución no podrá ser delegada en autoridad alguna.

31. Que el efecto del acuerdo, es ordenar la regularización y establecer los pasos que en tal sentido deberán darse, respecto de cada asentamiento en particular; esto, porque resulta obvio que habrá una serie de actos jurídicos (transmisión de la propiedad) y fácticos (dotación de servicios y vialidades entre otros) que no se pueden dar de forma simultánea.

32. Que en la sección quinta del propio capítulo, encontramos las reglas para la ejecución del acuerdo que autoriza la regularización del asentamiento. Es decir, los actos que deberán realizar particulares y gobierno para poder llegar, ahora sí, a la plena seguridad jurídica y a la dotación de servicios que permitan una vida digna a los habitantes del asentamiento en concreto.

33. Que la sección sexta del capítulo en cita, se ocupa del acuerdo que determina el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización. Esto es, del momento en que se tienen por satisfechas todas las obligaciones de la asociación, de los colonos y de las autoridades, lo que permite entonces declarar como exitoso un procedimiento de regularización. También se prevé el supuesto en que deba declararse la improcedencia de la regularización, cuando se incumplan, por parte de la asociación o de los colonos, las obligaciones contraídas con la autoridad para la regularización de su asentamiento.

34. Que el capítulo cuarto establece las autoridades competentes para aplicar la presente Ley. En primer lugar, la autoridad municipal, por medio de la dependencia que el ayuntamiento decida o, en su caso, del encargado de la política interna; en segundo término, a la Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares.

35. Que respecto de la sección segunda del capítulo cuarto, resulta de particular interés profundizar en la Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, nueva estructura que se encargará de coordinar los esfuerzos de las autoridades federales, estatales y municipales, para la aplicación de esta Ley. Incluso, previa solicitud del ayuntamiento de que se trate y de la celebración del convenio respectivo, podrá ejercitar las facultades del mismo, en materia de regularización territorial; esto, en aplicación de la figura establecida en el artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

36. Que esta delegación no podrá darse respecto los acuerdos de procedencia de la regularización, de cumplimiento y de improcedencia, que siempre serán facultad de los ayuntamientos.

37. Que la Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, se encargará del censo de asentamientos irregulares del Estado, instrumento que será fundamental para la regularización de aquellos que cumplan con los requisitos legales. También será de su competencia la escrituración de los predios individuales a los colonos, en tanto no competa a autoridades federales por la naturaleza original de los predios regularizados.

38. Que participan en la citada Comisión, las autoridades federales, locales y municipales relacionadas no sólo con la seguridad jurídica de la propiedad, sino también las encargadas de la dotación de servicios. Así, dicha Comisión se constituirá en el espacio adecuado para la coordinación de las autoridades en la ejecución de esta Ley.

39. Que se dota a la Comisión de las facultades necesarias para que pueda llevar a cabo el procedimiento de regularización, desde el registro de los asentamientos irregulares, hasta el proyecto de declaratoria de procedencia o de no procedencia de la regularización.

40. Que la presente Ley otorga los instrumentos jurídicos pertinentes a las autoridades y los particulares, para atender un problema real y su debida aplicación se encomienda a la inteligencia, probidad y empeño de los servidores públicos de nuestra Entidad.

Por lo anteriormente expuesto, la Quincuagésima Quinta Legislatura del Estado de Querétaro, expide la siguiente:

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 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 la legislación federal de la materia, para lo cual, las autoridades municipales y estatales apoyarán a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, aplicándose la presente Ley en lo que la normatividad federal permita y resulte favorable para los particulares.

Artículo 2. Para efectos de la presente Ley, se entenderá por:

I. Asentamiento o asentamiento humano irregular: Grupo de personas establecidas en un terreno dividido o lotificado para fines de vivienda, quienes no cuentan con las autorizaciones expedidas por las autoridades competentes, en términos de la normatividad urbana, para un proceso regular de titulación de propiedad;

II. Asociación: Agrupación con personalidad jurídica, conformada por los colonos de un asentamiento humano irregular;

III. Autoridad competente: La Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, los ayuntamientos y las que éstos designen para sustanciar el procedimiento o las que se encuentren previstas en las normas aplicables;

IV. Colono: Habitante de un asentamiento humano irregular;

V. Comisión: Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares;

VI. Expediente técnico: Conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo, entre otros, la petición del solicitante, el dictamen de la Comisión y las constancias que lo respalden;

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

VIII. Ocupación real: Existencia física de colonos que habitan lotes de terreno de los predios donde se ubican asentamientos irregulares;

IX. Procedimiento: Conjunto de actos tendientes a la regularización de asentamientos humanos que no lo están, realizados por los colonos, las autoridades o los propietarios de los predios;

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

XI. Reglamento: Norma general emitida por algún ayuntamiento, en el que se establecen las autoridades y el procedimiento a seguir para la regularización de los asentamientos humanos irregulares existentes en su espacio territorial;

XII. Regularización: 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 declarar como regular un asentamiento que no lo está; y

XIII. Solicitante: Asociación de colonos o colonos que piden el inicio del procedimiento de regularización.

Capítulo Segundo

De los requisitos de los asentamientos susceptibles de regularización

Artículo 3. Serán susceptibles de regularización, los asentamientos humanos irregulares que cumplan los siguientes requisitos:

- I. Acreditar fehacientemente quién es el propietario del predio donde se encuentra ubicado;
- II. Que el origen de su conformación, no sea la de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro;
- III. Tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda ser aceptado con un porcentaje menor;
- IV. Contar con un informe técnico, expedido por la dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio que corresponda, en el que se indique la situación del uso del suelo y la factibilidad de éste para que se ubique el asentamiento humano a regularizar, documento que deberá contener los argumentos técnicos y jurídicos que funden y motiven dicha factibilidad;
- V. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;
- VI. Que cuente o sea susceptible de contar con uso de suelo habitacional;
- VII. Que la ocupación del asentamiento humano a regularizar tenga una antigüedad mínima de tres años, lo que deberá demostrarse fehacientemente;
- VIII. Que el asentamiento humano a regularizar, tenga una asociación con personalidad jurídica, que los represente en el trámite y seguimiento de la regularización;
- IX. 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;
- X. Que exista la factibilidad material, financiera y presupuestaria, por parte de las autoridades competentes, para coadyuvar en la dotación de servicios básicos e infraestructura; y
- XI. Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos judiciales, procedimientos administrativos o gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo.

Capítulo Tercero De las bases generales y procedimiento de regularización

Sección Primera De las bases generales

Artículo 4. 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 5. El procedimiento de regularización de un asentamiento humano irregular, comprenderá las siguientes etapas:

- I. Solicitud de inicio de procedimiento;
- II. Integración del expediente técnico jurídico y presentación al ayuntamiento para que emita el acuerdo correspondiente;
- III. Emisión del acuerdo que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma;
- IV. Ejecución del acuerdo de Cabildo que autorice la regularización; y

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

Artículo 6. Los ayuntamientos, considerando lo previsto en el Capítulo Primero de esta Ley, podrán establecer sus procedimientos de regularización. En ausencia de dicho procedimiento, se aplicará lo dispuesto en este ordenamiento legal.

En todo caso, se observarán los siguientes principios:

I. Respeto al derecho de los colonos para participar e informarse del procedimiento de regularización del asentamiento humano irregular del que formen parte;

II. Respeto a la garantía de propiedad y los derechos de posesión que se hagan valer por terceros, por lo que, una vez informada legalmente la autoridad competente, sobre la existencia de algún proceso o procedimiento que afecte la propiedad o posesión del terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular, deberá dar por terminado el procedimiento de regularización;

III. Contará con los dictámenes y opiniones necesarios de las autoridades correspondientes y la información registral del inmueble, debiendo cuidarse la máxima objetividad en la elaboración y rendición de los mismos;

IV. Disponer de los dictámenes y opiniones de las autoridades correspondientes, para la dotación de servicios públicos básicos y construcción de infraestructura;

V. Otorgar el propietario del predio en que se encuentra el asentamiento humano irregular, dentro del procedimiento de regularización, al Municipio o a la persona que en su caso designe la Comisión, los poderes necesarios para enajenar la propiedad de los lotes correspondientes;

VI. Transmisión al Municipio, de manera directa o delegando las facultades necesarias a la persona que designe la autoridad competente, de la propiedad de áreas de donación y vías urbanas que se autoricen;

VII. Dotación de servicios e infraestructura, mediante la participación económica de los colonos en la forma y plazos que cada ayuntamiento establezca, pudiendo contarse, con la participación de las autoridades que correspondan. La autoridad municipal competente será la encargada de la administración de las aportaciones que correspondan a los colonos; y

VIII. Ponderar las autoridades, para la interpretación de esta Ley, el principio del beneficio de los colonos.

La duración del procedimiento, hasta la declaratoria de regularización o de no regularización del asentamiento, no podrá exceder de ocho meses a partir de que se tenga por recibida la solicitud de inicio del mismo con todos sus elementos. Declarada procedente la regularización, el plazo para ejecutar todos los actos que la misma contenga, no podrá exceder de tres años, contados a partir de su expedición.

Sección Segunda **Del inicio del procedimiento**

Artículo 7. El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule la asociación, misma que deberá estar constituida por lo menos con el cincuenta y cinco por ciento de los colonos del asentamiento humano irregular.

No obstante lo anterior, aquellos colonos 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 8. La solicitud de inicio del procedimiento de regularización se dirigirá a la autoridad competente y deberá contener:

- I. Nombre y firmas de los representantes de la asociación, debiendo acompañar el documento que acredite su legal existencia y, en su caso, el documento que acredite la personalidad jurídica de sus representantes;
- II. Domicilio para la práctica de notificaciones, mismo que deberá ubicarse dentro de la cabecera del municipio que se trate, así como autorizados para recibir las y consultar el expediente;
- III. Identificación geográfica del asentamiento humano irregular, mediante plano que indique su ubicación y preferentemente contenga las calles, manzanas, cuadrantes y toda división interna que el mismo tenga;
- IV. Documentos públicos y privados que acrediten fehacientemente quién es el propietario del predio donde se encuentra ubicado el asentamiento materia de la regularización;
- V. La indicación del estado que guarda el asentamiento humano irregular, en relación con la propiedad y los trámites realizados ante diversas 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 colonos del asentamiento humano irregular, indicando la ubicación de sus predios.

Sección Tercera Del expediente técnico jurídico

Artículo 9. Recibida la solicitud, la autoridad competente realizará las siguientes acciones:

- I. Abrirá un expediente con la documentación presentada por el solicitante y procederá a la revisión de la misma;
- II. Inscribirá el asentamiento humano irregular en el Registro Estatal de Asentamientos Humanos Irregulares;
- III. Solicitará a las dependencias y organismos respectivos, la información y dictámenes que se requieran para la comprobación fehaciente de quién es el propietario del predio donde se encuentra ubicado el asentamiento materia de la regularización; y
- IV. Elaborará el dictamen que recomiende o no la viabilidad de la regularización.

Artículo 10. El dictamen deberá contener:

- I. Las consideraciones técnicas y jurídicas por las cuales se tienen por acreditados o por no acreditados los requisitos del artículo 3 de esta Ley, anexando la documentación que soporte lo anterior;
- II. La formulación en su caso, de propuestas para que la propiedad se encuentre en condiciones de ser transmitida a los colonos y al municipio;
- III. El proyecto de plano de lotificación del asentamiento humano irregular;
- IV. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular, de los servicios básicos e infraestructura; y
- V. Las bases del convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.

Sección Cuarta

Del acuerdo de procedencia

Artículo 11. Presentado el expediente técnico al ayuntamiento que corresponda, la autoridad competente procederá en los siguientes términos:

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 12. El acuerdo que declare procedente la regularización, deberá contener, entre otros aspectos, lo siguiente:

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 aspectos, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, nomenclatura de calles, autorización de venta, nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;

II. Recibir las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;

III. El establecimiento, con base en los proyectos y programas de obra que se aprueben, de las obligaciones que tendrán que cumplir los colonos del asentamiento, previa suscripción del convenio correspondiente, en relación a la dotación 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 13. El acuerdo que se emita, deberá notificarse personalmente al solicitante. En caso de que se determine la procedencia de la regularización, deberá publicarse, con cargo al solicitante, un extracto del acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en la Gaceta Municipal que corresponda, en caso de que exista, y en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado y en el municipio en el que se encuentre el asentamiento, así como inscribirse copia certificada por el Secretario del Ayuntamiento, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Dicho extracto deberá contener los puntos resolutivos del acuerdo y la identificación geográfica del asentamiento.

Sección Quinta

De la ejecución del acuerdo que autorice la regularización

Artículo 14. Aprobado el acuerdo de regularización, se procederá a lo siguiente:

I. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para la ejecución del mismo;

II. Suscribir los acuerdos de colaboración entre las autoridades y la asociación o colonos respectivos;

III. Ejecutar, por parte de las autoridades, la asociación y los colonos, las obligaciones que se deriven del acuerdo y los convenios que en su ejecución se suscriban;

IV. Escriturar a favor del municipio las áreas de donación y vías urbanas; y

V. Efectuar la escrituración individual a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, estableciendo en su caso las condiciones necesarias para ello.

Una vez que sean expedidos los títulos de propiedad, previa generación de la clave catastral, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio procederá a inscribirlas.

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.

Artículo 15. El tiempo para ejecutar el acuerdo de regularización dependerá de las condiciones determinadas en el mismo, así como del cumplimiento de los convenios relativos, no pudiendo exceder de tres años a partir de la expedición de dicho acuerdo.

Sección Sexta **De las obligaciones derivadas de la autorización de regularización**

Artículo 16. 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, los colonos y las autoridades.

Artículo 17. 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 18. En caso de que la asociación o los colonos incumplan con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar la declaración de la procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del acuerdo respectivo.

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

Capítulo Cuarto **De las autoridades competentes**

Sección Primera **De la autoridad municipal**

Artículo 19. El Ayuntamiento determinará la autoridad competente para realizar el procedimiento de regularización. En caso de no hacerlo, lo será la dependencia del gobierno municipal encargada de la política interna.

Artículo 20. La dependencia señalada en el artículo anterior, tendrá las siguientes atribuciones para el desarrollo del procedimiento:

I. Recibir el documento presentado por el solicitante que pide el inicio del procedimiento y abrir el expediente que corresponda, procediendo a revisar la documentación que contenga la solicitud, requiriendo, en su caso la información pertinente y realizando las acciones que puedan faltar;

II. Coordinarse con las instancias federales, estatales y municipales, para solicitar la información conducente y acordar las acciones que sean necesarias para la aplicación de esta Ley;

III. Elaborar y presentar al Ayuntamiento un dictamen que proponga o no la regularización del asentamiento, debiendo anexar el expediente que lo respalde;

IV. Llevará a cabo los trámites necesarios para realizar la publicación del acuerdo, en términos de esta Ley;

V. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos de regularización e informar al Ayuntamiento; y

VI. Llevar el Registro Municipal de los Asentamientos Humanos Irregulares.

Artículo 21. Los municipios podrán delegar en la Comisión la facultad de llevar a cabo el procedimiento de regularización que señala esta Ley, previo acuerdo del Ayuntamiento y solicitud a la Comisión.

Sección Segunda De la Comisión Estatal

Artículo 22. La Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, quedará integrada de la manera siguiente:

I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado o la persona que designe;

II. De la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado:

a) El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

b) El Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien fungirá como Secretario Técnico.

III. De la Secretaría de Gobierno del Estado:

a) El Subsecretario de Desarrollo Político.

b) El Director Jurídico y Consultivo.

c) El Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

IV. De la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado:

a) El Director de Catastro.

b) El Director de Gasto Social.

V. De organismos descentralizados:

a) El Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas.

b) El Director del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro.

c) El Coordinador Operativo de la Coordinación para la Planeación y Desarrollo del Estado de Querétaro. A convocatoria que les haga el Presidente de la misma, los siguientes:

VI. Por cada uno de los municipios del Estado:

a) El Presidente Municipal o la persona que el mismo designe.

b) El titular de la dependencia encargada del desarrollo urbano.

c) El encargado del procedimiento de regularización designado por el Ayuntamiento.

d) El titular del organismo municipal administrador del servicio de agua, en caso de que se cuente con tal organismo.

e) El titular de la oficina municipal de catastro, en caso de que se cuente con dicha dependencia.

Los miembros de la Comisión, señalados en las fracciones I a VI del presente artículo, podrán nombrar representantes permanentes que los sustituyan en sus ausencias, quienes deberán contar con las facultades decisorias que les permitan adoptar los acuerdos necesarios para cumplir con sus objetivos;

VII. Las delegaciones federales de las siguientes secretarías y dependencias, previa invitación del Presidente de la Comisión:

- a) Secretaría de Desarrollo Social.
- b) Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.
- c) Comisión Nacional del Agua.
- d) Procuraduría Agraria.
- e) Registro Agrario Nacional.
- f) Comisión Federal de Electricidad.

Las delegaciones federales podrán nombrar a un representante, quien podrá designar un suplente. El cargo de miembro de la Comisión será honorífico.

Artículo 23. Las facultades de la Comisión serán las siguientes:

- I. Llevar un registro estatal de asentamientos humanos irregulares;
- II. Expedir su reglamentación interna y de procedimientos;
- III. Constituirse como un órgano de consulta de las autoridades municipales en la aplicación de esta Ley;
- IV. Coadyuvar en la coordinación de los trabajos entre autoridades estatales, municipales y federales para la aplicación de esta Ley;
- V. Establecer, ordenar y supervisar el trabajo de las coordinaciones operativas con que cuente y de las subcomisiones que designe;
- VI. Solicitar al Gobernador del Estado, en su ámbito de competencia, el inicio del procedimiento de expropiación en los casos que así se requiera, para el logro de los objetivos establecidos en la presente Ley;
- VII. Solicitar al Gobernador del Estado, la aplicación de los programas de obras y de apoyos financieros gubernamentales que se determinen para apoyo a la construcción de infraestructura urbana en los asentamientos;
- VIII. Por conducto de su Secretario Técnico o del apoderado que al efecto se nombre, recibir del propietario del terreno en que se encuentra el asentamiento, los poderes necesarios para escriturar los predios a favor de los colonos en lo individual y, en su caso, transmitir las superficies que correspondan al municipio, en ambos supuestos, previa declaratoria que haga el ayuntamiento respectivo; y
- IX. Coordinar, en forma general, los trabajos de ordenamiento urbano a que se refiere esta Ley.

Artículo 24. La Comisión ejercerá subsidiariamente las atribuciones que correspondan a la autoridad municipal encargada del procedimiento de regularización, cuando así lo solicite su Ayuntamiento.

Artículo 25. Los integrantes de la Comisión tendrán en todo momento derecho a voz y a voto.

Los representantes de los municipios integrados en la Comisión Estatal, tendrán derecho a voz y voto, sólo en los asuntos relativos a su competencia territorial.

Los representantes de las dependencias federales, correspondientes al artículo 22 fracción VII, de la presente Ley, que acepten la invitación, sólo tendrán derecho a voz y a voto en el ámbito de su competencia, siempre y cuando hayan aceptado, de manera individual y por escrito, ser parte integrante de la Comisión.

La Comisión, por conducto de su Secretario Técnico, podrá invitar a participar con derecho a voz, pero sin voto, a dependencias e instituciones públicas y privadas, así como a personas en lo individual, cuando el asunto a tratar requiera de su intervención. En este caso, la invitación se realizará por escrito, con la debida anticipación y haciendo de su conocimiento los antecedentes que correspondan.

Artículo 26. Son atribuciones del Secretario Técnico:

- I. Elementar los procedimientos que sean competencia de la Comisión;
- II. Convocar, a petición del Presidente, a las sesiones de la Comisión, integrando el respectivo orden del día y señalando el lugar, fecha y hora para su desahogo;
- III. Levantar las actas de sesión, manteniendo bajo su custodia los libros que las contengan;
- IV. Llevar el registro y seguimiento de los acuerdos tomados en las sesiones, resguardando los libros que los contengan; y
- V. Ejecutar, en los casos que corresponda, los acuerdos de la Comisión.

Artículo 27. La Comisión sesionará de forma ordinaria, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio que se acuerde para este efecto.

Sesionará de manera extraordinaria cuantas veces sea necesario, por convocatoria del Secretario Técnico, a solicitud del Presidente.

Para que sean válidos los acuerdos, se requiere la presencia del Presidente, de los representantes de la Secretaría de Gobierno y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como de la mayoría de los miembros de la Comisión.

Los acuerdos serán tomados con el voto de la mayoría de los presentes en la sesión correspondiente y se levantará acta en cada una de las sesiones. En caso de empate, el Presidente contará con el voto de calidad.

Artículo 28. Deberá llevarse un registro estatal de asentamientos humanos irregulares, que será integrado por una coordinación operativa a cargo del Secretario Técnico y constará de:

- I. El Registro de Asentamientos Humanos Irregulares;
- II. El reconocimiento y acreditación de asociaciones de colonos;
- III. El padrón de colonos reconocidos por la Comisión, respecto de cada asentamiento;
- IV. La actualización y autorización del padrón de colonos; y
- V. El registro de no adeudo de cuotas o aportaciones de parte de los colonos para las obras de urbanización.

La finalidad de dicho registro, será proporcionar información a las autoridades competentes para la toma de decisiones sobre los procedimientos de regularización.

Artículo 29. Para el cumplimiento de los fines previstos en esta Ley, la Comisión deberá contar con los recursos humanos, técnicos y financieros que para tal efecto se le designen, conforme al presupuesto correspondiente.

TRANSITORIOS

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

Artículo Segundo. Se abroga la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 46, de fecha veinte de julio de dos mil siete.

Artículo Tercero. La vigencia de la presente Ley será de 3 años, contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

Artículo Cuarto. Al término de la vigencia de esta Ley, los procedimientos que no cuenten con el acuerdo de procedencia de regularización emitida por el ayuntamiento respectivo, se tendrán por no regularizados.

Artículo Quinto. Los programas de regularización iniciados con anterioridad a la publicación de la presente Ley, seguirán su curso normal, conforme a lo establecido en ellos y no les será aplicable este ordenamiento legal, salvo en disposiciones no contenidas en ellos, que no afecten intereses de los particulares.

Artículo Sexto. La aplicación de esta Ley, es independiente de lo previsto en los Códigos Penal y de Procedimientos Penales del 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 Séptimo. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 22 de la presente Ley, se tiene por constituida y en funciones a la Comisión Estatal para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares y por reconocidos aquellos actos ejercidos dentro de los procesos de regularización que en uso de facultades haya realizado o se encuentren en trámite con motivo de esta Ley.

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

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES DE 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO.

A T E N T A M E N T E

**LV LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA**

**DIP. MIGUEL MARTÍNEZ PEÑALOZA
PRESIDENTE**

Rúbrica

**DIP. JOSÉ GUADALUPE GARCÍA RAMÍREZ
PRIMER SECRETARIO**

Rúbrica

Lic. Francisco Garrido Patrón, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro, en ejercicio de lo dispuesto por el artículo 22, fracción I de la Constitución Política del Estado de Querétaro; expido y promulgo la presente **Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares 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 diecinueve del mes de marzo del año dos mil nueve, para su debida publicación y observancia.

Lic. Francisco Garrido Patrón
Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro
Rúbrica

Lic. José Alfredo Botello Montes
Secretario de Gobierno
Rúbrica

Ley publicada en el periódico oficial del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 20 de marzo de 2009 (No.20)