

Comisión de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro.

Oficio. CEMER/570/2016.

CEMER/AN/MIR20/2016.

Santiago de Querétaro, Qro., 30 de mayo de 2016.

**LIC. GIOVANI OZIEL SANDOVAL MARTÍNEZ**  
**SECRETARIO EJECUTIVO DE LA SECRETARÍA TÉCNICA DE LA SECRETARÍA**  
**DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y ENLACE DE MEJORA REGULATORIA**  
**P R E S E N T E**

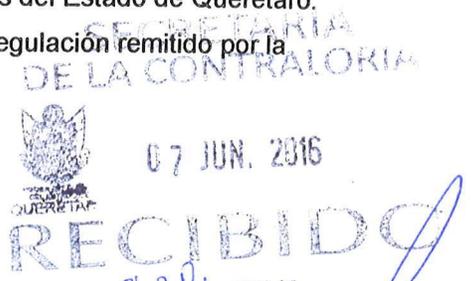
En atención a su similar identificado como SG/ST/2016/00065 de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual fue remitido a esta Comisión el proyecto de *"Iniciativa Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos del Estado de Querétaro"*, acompañado de la Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR), solicitando a esta Comisión la emisión del dictamen correspondiente, refiero a usted lo siguiente:

Atentos a dicha solicitud y visto el proyecto referido, se observa que requiere la elaboración de Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR), la cual se hace necesaria cuando el proyecto que se analiza establece costos de cumplimiento para los gobernados, mismos que pueden traducirse en afectación a los particulares cuando se crean nuevas obligaciones o se hacen más estrictas las existentes, se crean o modifican trámites en su perjuicio o bien se les reducen o restringen derechos o prestaciones; en ese sentido se aprecia que tal condición fue analizada por la Secretaría que remite, toda vez que el proyecto fue enviado con su correspondiente Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR), en términos de lo señalado por el artículo 48 de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, en tal sentido y visto el contenido de los documentos remitidos esta Comisión procede a la emisión del siguiente:

### D I C T A M E N

Para los efectos del presente dictamen, se entiende por:

1. Comisión o CEMER: Comisión de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro.
2. Secretaría: La Secretaría de la Contraloría del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
3. Proyecto o Ley: Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Querétaro.
4. MIR: El formato de Manifestación de Impacto Regulatorio de nueva regulación remitido por la Secretaría.
5. Dictamen: El presente documento emitido por la Comisión.



**Domicilio:**

16 de Septiembre, número 65, Centro Histórico, C.P. 76000, Querétaro, Qro.

**Tels:** 2240986 Exts.1350

**e-mail:** cemer@queretaro.gob.mx/

## PLAZO

El primer elemento que se analiza es el plazo con que cuenta esta Comisión para la emisión del dictamen correspondiente, como ha quedado precisado, el proyecto y su respectiva MIR se recibieron el día 27 de abril del presente año, mediante oficio SG/ST/2016/00065 signado por el enlace de mejora regulatoria de la Dependencia, por lo que de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, esta Comisión cuenta con un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción de la MIR o de las ampliaciones o correcciones conducentes para emitir el dictamen correspondiente.

Una vez analizado el contenido de la MIR y tras determinar que se ajusta a lo señalado por el artículo 49 Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, se encuentra que no existieron elementos para solicitar ampliaciones o correcciones a la misma, como lo prevé el artículo 52 de la norma en cita, resultando procedente contabilizar el plazo para la emisión del dictamen a partir de la recepción del proyecto y de su respectiva MIR.

Dado lo anterior, y considerando que se está dentro del plazo concedido por la Ley para la emisión del presente, se procede a analizar la competencia de esta Comisión al tenor de los siguientes:

## CONSIDERANDOS

**PRIMERO.** Que el artículo 4 fracción II de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, establece que son sujetos de la misma, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, siendo estas las enunciadas en el artículo 19 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, numeral que en cuya fracción III, contempla a la Secretaría de la Contraloría del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.** Que el artículo 48 en relación con el 9 de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, establece que cuando las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, elaboren anteproyectos de iniciativas de ley y actos administrativos de carácter general que tengan por objeto establecer derechos y obligaciones a los gobernados; deberán enviarlos a esta Comisión a través de sus enlaces a la Comisión junto con una Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR).

Es así que se observa que el proyecto remitido corresponde a "*Iniciativa de Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos del Estado de Querétaro*", mismo que fue remitido con su correspondiente MIR,

**Domicilio:**

16 de Septiembre, número 65, Centro Histórico, C.P. 76000, Querétaro, Oro.

**Tels:** 2240986 Exts.1350

**e-mail:** [cemer@queretaro.gob.mx/](mailto:cemer@queretaro.gob.mx/)

por el Lic. Giovani Oziel Sandoval Martínez, en su carácter de Enlace de mejora regulatoria de la Secretaría de Gobierno.

**TERCERO.** Analizada la competencia de este órgano regulatorio respecto del procedimiento señalado, de conformidad con los artículos 49, 53, 54 y 55, de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro; así como la facultad de quien remite el proyecto y MIR a esta Comisión, es procedente entrar al análisis de los mismos.

**CUARTO. Antecedentes:** Corresponde señalar el primer apartado de la MIR relativo a la problemática que dio origen a la emisión del proyecto en estudio, que en consideración de la Entidad que emite el proyecto, se menciona que es son siguientes:

1. Que se advierte la existencia de un gran número de predios urbanos y semiurbanos, los cuales, sus poseedores, por diferentes circunstancias, no hayan podido obtener el título de propiedad que ampare la misma sobre el predio.
2. Que diversos municipios del Estado de Querétaro han manifestado tener gran demanda por parte de particulares poseedores interesados en regularizar sus predios urbanos y semiurbanos, solicitando poder contar con las mismas facilidades que en otro momento se otorgaron para la regularización de la propiedad rústica.
3. Que debido a la falta de regularización de los predios en el Estado, sobre todo en municipios como Corregidora, Pedro Escobedo, Querétaro y San Juan del Río, los Ayuntamientos se encuentran imposibilitados para proporcionar recursos para los servicios básicos, generando un deterioro en la calidad de vida de los habitantes de esos predios.
4. Que debido a que terminó la vigencia de la Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos del Estado de Querétaro, publicada el 22 de junio de 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la cual tuvo como resultado un gran beneficio social, es necesario que se cuenta con el marco normativo estatal para poder brindar nuevamente este servicio a los ciudadanos interesados en regularizar sus predios.

**QUINTO. Objeto:** Establecido el antecedente de la problemática a regular, corresponde entonces analizar los objetivos generales de la regulación, de los cuales se desprenden los siguientes:

Crear un trámite simplificado que procure reducir costos y otorgue las facilidades necesarias para que la autoridad administrativa impulse, oriente y vigile el procedimiento respectivo, de tal manera que redunde en certeza jurídica para el gobernado.

Se busca garantizar el respeto a la propiedad del gobernado, estableciendo requisitos y reglas

**Domicilio:**

16 de Septiembre, número 65, Centro Histórico, C.P. 76000, Querétaro, Oro.

**Tels:** 2240986 Exts.1350

**e-mail:** [cemer@queretaro.gob.mx/](mailto:cemer@queretaro.gob.mx/)

simplificadas, así como procedimientos ágiles, apegados a la normatividad aplicable, con eficiencia y honradez, tendientes a obtener la regularización de predios urbanos y semiurbanos en el Estado, respecto de las solicitudes hechas por los beneficiarios del programa.

**SEXTO. Marco jurídico:** La emisión del proyecto remitido tiene como fundamento jurídico las normas enunciadas en el quinto apartado de la MIR:

1. Artículo 4 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Código Urbano del Estado de Querétaro.
3. Código Civil del Estado de Querétaro.
4. Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.
5. Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
6. Ley de Catastro para el Estado de Querétaro.
7. Ley de Hacienda del Estado de Querétaro.
8. Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
9. Reglamento Interior de la Secretaría de Gobierno.
10. Reglamento Interior de la Secretaría de Planeación y Finanzas.
11. Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

**SÉPTIMO. Posibles alternativas, congruencia con Tratados Internacionales e impacto o mejora de las regulaciones:** En el punto quinto de la MIR, la dependencia determinó que el anteproyecto es congruente con la Declaración Universal de los Derechos Humanos proclamada el 10 de diciembre de 1948, así como el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado el 16 de diciembre de 1966, en los cuales se establece el derecho de todas las personas a gozar de un nivel de vida adecuado y el disfrute de una vivienda.

**OCTAVO. Impacto de la regulación:** La dependencia, en su Manifestación de Impacto Regulatorio, señala que el anteproyecto es de suma importancia pues en caso de no ser emitida se corren los riesgos y consecuencias que se señalan a continuación:

1. Existiría un deterioro en la calidad de vida en un importante número de personas.
2. Se dará un rezago normativo, por cuanto ve el tema de la regulación de la tenencia de la tierra en el territorio estatal, con relación a otras entidades federativas, a la federación y al propio contexto internacional.
3. El Estado y los municipios perderán recursos o estímulos económicos federales por no contar con legislación en materia.
4. Los trámites ofrecidos por la Administración Pública seguirán siendo complejos, tardados y deficientes.

**Domicilio:**

16 de Septiembre, número 65, Centro Histórico, C.P. 76000, Querétaro, Qro.

Tels: 2240986 Exts.1350

e-mail: [emer@queretaro.gob.mx](mailto:emer@queretaro.gob.mx)

5. Habrá una mala optimización de los recursos con los que cuenta el Estado.
6. Gastos innecesarios por parte del gobernado.
7. Incertidumbre jurídica por parte del gobernado respecto de la propiedad de sus bienes.
8. Deficiencias, pérdida de tiempo y recursos en la prestación de servicios públicos.

**NOVENO. Congruencia con los planes de desarrollo y principios rectores de la mejora regulatoria:** Analizado el contenido del proyecto, esta Comisión procede a encontrar la congruencia del mismo con los principios rectores que enuncia el artículo 10 de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro; apartado donde la autoridad emisora de la MIR, señala que es congruente con:

Los principios rectores de necesidad, proporcionalidad, calidad y eficiencia, especialización, celeridad, economía y sinergia, seguridad y coherencia jurídica, entre otros.

**DÉCIMO. Beneficios y costos.** Respecto de este punto, esta Comisión considera que los beneficios del anteproyecto superan a los costos, esto en razón de lo mencionado por la dependencia en su MIR, la cual señala:

Que toda vez que las erogaciones económicas que harán los poseedores de los predios urbanos y semiurbanos, que deseen contar con un título que ampare la propiedad de dichos inmuebles, se pondera serán mucho menores que los amplios y significativos beneficios, toda vez que los beneficiarios de dicha iniciativa únicamente pagarán los derechos fiscales por los servicios que prestan el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y por la Dirección de Catastro del Estado, no causando impuesto o derecho alguno de carácter estatal o municipal por motivos de la traslación de dominio, situación que también atiende al principio legislativo de menor interferencia e impacto, ya que la iniciativa afectará de manera positiva la esfera de los gobernados, mediante la imposición de mínimos costos que se traducirán en el máximo beneficio social

**DÉCIMO PRIMERO. Consulta pública.** Que el anteproyecto en estudio fue sometido a consulta pública por parte de la Comisión, para lo cual se envió al Consejo de Notarios del Estado de Querétaro y al Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Querétaro, los cuales no emitieron respuesta por lo cual se considera la afirmativa ficta del Visto Bueno del proyecto "*Iniciativa de Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos del Estado de Querétaro*" siendo esto en razón de que consideran que se beneficiará el trabajo realizado en todos los sectores vulnerables del Estado de Querétaro.

En razón de lo anterior y con fundamento en los artículos 54 y 55 de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, se emiten los siguientes:

**Domicilio:**

16 de Septiembre, número 65, Centro Histórico, C.P. 76000, Querétaro, Qro.

**Tels:** 2240986 Exts.1350

**e-mail:** [cmr@queretaro.gob.mx](mailto:cmr@queretaro.gob.mx)

## RESOLUTIVOS

**PRIMERO.** Esta Comisión es competente para conocer y analizar el contenido del Programa y emitir el presente dictamen.

**SEGUNDO.** El presente dictamen es de **OBSERVANCIA OBLIGATORIA** para las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

**TERCERO.** Se determina que el proyecto de *Iniciativa de Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos del Estado de Querétaro*, se ajusta a los principios rectores de la mejora regulatoria.

**CUARTO.** Se observa a la Secretaría de Gobierno para que no duplicar requisitos y minimizarlos al máximo y así mismo, que se tome en cuenta que algunos requisitos resultan imposibles de cumplir debido a las particularidades de los predios que se pretenden regularizar. No se omite mencionar que se debe fomentar la transparencia y equidad en todo el procedimiento.

**QUINTO.** Se observa a la Secretaría de Gobierno a que modifique el artículo 5 del proyecto en mención, esto en razón de que se limita el registro de predios a personas que no cuenten con algún predio registrado o bien, solo podrán registrar un predio irregular de varios; pues atenta a los principios de mejora regulatoria de máximo beneficio e inclusión social, participación y accesibilidad social e integralidad. . Así mismo, este órgano regulador considera que al limitar a un predio, se restringe y se limita el desarrollo económico, ya que la gobernanza del territorio promueve un desarrollo sustentable.

**SEXTO.** Se observa a la Secretaría de Gobierno, a efecto de que notifique a esta Comisión de las modificaciones que puedan resultar a la información inscrita en el Registro Estatal de Trámites y Servicios RETS, con motivo de la publicación del presente proyecto; de conformidad con el artículo 42, segundo párrafo de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro.

**SÉPTIMO.** Por los anteriores y una vez subsanadas las observaciones, esta Comisión **VALIDA** la *Iniciativa de Ley para Regularizar Predios Urbanos y Semiurbanos del Estado de Querétaro*.

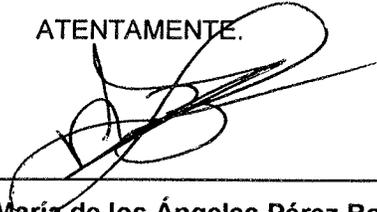
**OCTAVO.** De acuerdo con el artículo 56 de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, el presente dictamen, se publicará en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga" dentro de los primeros siete días hábiles del mes próximo.

Domicilio:

16 de Septiembre, número 65, Centro  
Histórico, C.P. 76000, Querétaro, Qro.  
Tels: 2240986 Exts.1350  
e-mail: cemer@queretaro.gob.mx/

Así lo determinó la M. en A. P. María de los Ángeles Pérez Rojas, Titular de la Comisión de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, quien fue asistida en la elaboración del presente, por la Lic. Tabbata Helena Teyssier Aguilar, Jefa del Área de Normatividad de la Comisión de Mejora Regulatoria, en base a lo establecido en el artículo 12 fracción V de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro.

ATENTAMENTE.



---

**M. en A. P. María de los Ángeles Pérez Rojas.**  
Titular de la Comisión de Mejora Regulatoria  
del Estado de Querétaro.

C.c.p. - Lic. Alejandro López Franco. Secretario de la Contraloría del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro. Para conocimiento.  
- Expediente.