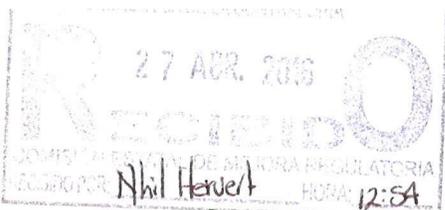




PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE
QUERÉTARO

SECRETARÍA
DE GOBIERNO



Santiago de Querétaro, Qro., a 06 de octubre de 2015

Oficio No. SG/ST/2016/00064

**M. EN A. MARÍA DE LOS ANGELES PEREZ ROJAS
TITULAR DE LA COMISIÓN DE MEJORA REGULATORIA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO (CEMER)
PRESENTE.**

Con referencia a la Iniciativa de **LEY PARA REGULARIZAR LA PEQUEÑA PROPIEDAD DE PREDIOS RÚSTICOS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO**, toda vez que la misma establece obligaciones o derechos a los gobernados, presento tal proyecto de ley, conjuntamente con su Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR), a efecto de que sea dictaminado por ese órgano regulatorio, para lo cual en cumplimiento a los artículos 1º, 9, 12, fracción V, 48, 49, 53, 54, 55 y demás aplicables de la Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro, expongo:

1.- Detallar las circunstancias que justifiquen la expedición de la Iniciativa, mediante la identificación de la problemática o situación que el anteproyecto pretende resolver o abordar.

En el territorio del Estado, principalmente en los municipios de la región serrana se encuentran establecidos predios rústicos que han generado incertidumbre e inseguridad jurídica, a sus poseedores y propietarios por diversas razones jurídicas, económicas y de otra índole, debido a que no cuentan con un título que les brinde la seguridad jurídica sobre su patrimonio y les reconozca legalmente sus derechos.

Dicha situación ha generado un deterioro en la calidad de vida de los habitantes del Estado que se encuentran ante tales circunstancias y se ha manifestado una gran demanda por parte de particulares poseedores de predios rústicos interesados en regularizar sus predios, solicitando poder contar con las mismas facilidades que en otro momento se otorgaron para la regularización de la propiedad rústica.

En atención a lo anterior, debe crearse 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 los gobernados, tomando en consideración que en fecha 22 de junio del 2012, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la Ley para Regularizar la Pequeña Propiedad de Predios Rústicos en el Estado de Querétaro, resultando de gran beneficio social, en razón de que ésta tuvo como objeto regularizar los predios rústicos a los poseedores de éstos, y del cual derivó el Programa Estatal para Regularizar la Pequeña Propiedad de Predios Rústicos, instituido por el Poder Ejecutivo del Estado.

Sin embargo, al haber terminado la vigencia de la Ley mencionada y con ella el programa establecido en su momento por el titular del Ejecutivo del Estado para dotar a los gobernados interesados de un instrumento jurídico que les permitiera regularizar la propiedad que durante muchos años detentaron, por la vía de la posesión continua, pública y pacífica, es necesario que se cuente con un instrumento legal en el marco normativo estatal que permita a la autoridad brindar este tipo de servicios a los ciudadanos que se encuentren en tal situación, dado que aún existen muchas personas que por diversas causas, no pudieron integrarse a los procedimientos de regularización, lo que hace indispensable expedir nuevamente disposiciones legales sencillas que den certeza jurídica a su patrimonio, como lo es la Iniciativa de mérito, la cual sin duda se consolidará como una herramienta de gran apoyo social.

Con el presente cuerpo normativo se busca garantizar el respeto a la propiedad del gobernado, estableciendo requisitos y reglas simplificadas, así como procedimientos ágiles, apegados a la normatividad aplicable, con eficiencia y honradez, mismos tendientes a obtener la regularización de predios rústicos en el Estado, respecto de las solicitudes hechas por los beneficiarios del Programa.

Por lo expuesto se considera que, la presente Iniciativa de Ley atiende a los principios legislativos de necesidad, calidad y eficiencia, economía y sinergia, celeridad pero principalmente los de seguridad y coherencia jurídica, así como el de máximo beneficio e inclusión social, debido a que dicho proyecto coadyuva para lograr el bienestar social de las personas que se encuentren en los supuestos jurídicos expresados, al lograr la titulación de los bienes sobre los cuales sólo detentan la posesión e impactando en la sociedad, al establecer normas ágiles que beneficien a los poseedores y propietarios que cumplan con los requisitos establecidos en la ley correspondiente, para estar en condiciones de acudir ante la autoridad judicial competente, a fin de demostrar que, en su caso, ha operado a su favor la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles rústicos que tienen en posesión, lo que permite revertir las situaciones adversas y subsanar cualquier deficiencia jurídica o de hecho que limite o impida el reconocimiento de sus derechos.

2.- Mencionar y analizar las alternativas posibles para hacer frente a la problemática o situación señaladas en la Iniciativa.

En el Estado de Querétaro no se cuenta con alternativa legal que permita a los poseedores de predios rústicos tramitar de una manera sencilla y a bajo costo el título que ampare la propiedad de los referidos inmuebles, en razón de que la Ley para Regularizar la Pequeña Propiedad de Predios Rústicos en el Estado de Querétaro, publicada el 22 de junio de 2012, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", que contemplaba el Programa Estatal para Regularizar la Pequeña Propiedad de Predios Rústicos, dejó de estar vigente.

Por consiguiente, de conformidad con el principio de necesidad legislativa, en el Estado no

existe un ordenamiento legal vigente que regule la pequeña propiedad de predios rústicos, por lo que se estima indispensable contar y expedir una ley estatal especial que regule en forma completa y detallada el marco normativo aplicable a dicha materia, lo que queda plenamente justificado acorde a lo expuesto en el numeral 1 de la presente MIR. Con lo anterior, la Iniciativa también atiende al principio de especialización legislativa, conforme al cual la regulación debe estar segmentada por sectores o actividades, para que pueda responder de la mejor manera a las especificidades de los mismos.

Por tales razones y atendiendo a lo establecido por el principio de proporcionalidad legislativa, se considera que la presente Iniciativa es el instrumento normativo más adecuado para la consecución del objetivo público que se persigue, frente a otras soluciones o medidas alternativas regulatorias posibles, al permitir enfrentar y solucionar los problemas derivados de la propiedad irregular de predios rústicos, promoviendo, fomentando y otorgando seguridad y certeza a los gobernados, sin implicar medidas restrictivas o gravosas en su esfera, para la consecución del resultado y fines que persigue la implementación legislativa de la pequeña propiedad de predios rústicos en nuestro marco normativo estatal.

3.- Estimar los costos y beneficios esperados para los gobernados, en caso de aprobarse y aplicarse la Iniciativa.

Se estima que los beneficios que aportará la Iniciativa en el caso de aprobarse, serán superiores a sus costos, toda vez que las erogaciones económicas que harán los poseedores de los predios rústicos, que deseen contar con un título que ampare la propiedad de dichos inmuebles, 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

Por tanto, la iniciativa atiende al principio legislativo de menor interferencia e impacto, ya que afectará de manera positiva la esfera de los gobernados, mediante la imposición de mínimos costos que se traducirán en el máximo beneficio social; calidad y eficiencia, lo que implica un respeto de la Iniciativa, a los derechos fundamentales de los gobernados, principalmente a la propiedad, legalidad y a la seguridad jurídica.

4.- Analizar los riesgos y consecuencias que podría suscitarse, de no emitirse la Iniciativa.

Privar a una considerable parte de la sociedad queretana, de los beneficios que se precisan en el numeral 1 de la presente MIR, generaría consecuencias negativas, entre las cuales puede mencionarse:

- a) Deterioro en la calidad de vida en un importante número personas de la población queretana.

- b) Rezago normativo, por cuanto ve al 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.
- c) Que el Estado o los municipios pierdan recursos o estímulos económicos federales por no contar con legislación en la materia.
- d) Administración pública con trámites complejos, tardados y deficientes.
- e) Mala optimización de los recursos con que cuenta el Estado.
- f) Gastos innecesarios por parte del gobernado.
- g) Incertidumbre jurídica por parte del gobernado respecto de la propiedad de sus bienes.
- h) Deficiencias, pérdida de tiempo y recursos en la prestación de servicios públicos.

5.- Verificar que la Iniciativa sea congruente con los tratados internacionales en materia de derechos humanos en los que México sea parte, con el marco jurídico federal, estatal o municipal que, en su caso, resulte aplicable.

a).- Congruencia con tratados internacionales en materia de derechos humanos en los que México sea parte:

Que dentro del conjunto de facultades y pretensiones de carácter social y cultural; que se reconocen al ser humano por ser parte de la especie humana, se encuentra el derecho a la vivienda congregado en instrumentos internacionales de los que nuestro país es parte, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que señala en su artículo 12, el arreglo al derecho de toda persona al disfrute del más alto nivel posible de salud física y mental, y refiere que los Estados deben adoptar medidas para asegurar la plena efectividad de este derecho.

b).- Congruencia con el marco jurídico federal aplicable:

En el plano nacional, las reformas a nuestra carta magna han tenido como objeto otorgar y garantizar los derechos fundamentales e inalienables a las personas, dentro de los que encontramos el derecho a la vivienda, tal como se reconoce en la Exposición de Motivos de la iniciativa, en los artículos 4º y 27º de la Constitución Federal al señalar el derecho que toda persona tiene a acceder a un nivel de vida adecuado o digno y la regulación de la tenencia de la tierra.

En este sentido la iniciativa se emite partiendo de que el Estado debe consolidar el derecho a una vivienda digna para generar el mayor bienestar y desarrollo en las condiciones de vida de los queretanos, brindando seguridad jurídica a los propietarios y poseedores de predios rústicos a través de un título de propiedad que los certifique de su legítima posesión del bien inmueble.

c).- Congruencia con el marco jurídico estatal o municipal aplicable:

El autor de la presente Iniciativa para su elaboración, efectuó una consulta integral de diversas disposiciones normativas Código Urbano del Estado de Querétaro, Código Civil del Estado de Querétaro, Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Ley de Catastro para el Estado de Querétaro, la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Reglamento Interior de la Secretaría de Gobierno, Reglamento Interior de la Secretaría de Planeación y Finanzas, Reglamento del Registro Público de la Propiedad, entre otras, en materia de regularización de predios rústicos, con el objetivo de otorgar a los ciudadanos certeza jurídica en sus bienes inmobiliarios.

Por lo expuesto, se considera que la presente Iniciativa atiende al principio legislativo de seguridad y coherencia jurídica, porque el presente proyecto fomenta un entorno de certidumbre legal al ser homogénea en sus disposiciones con el resto del marco regulatorio internacional, federal y estatal aplicable, con el objeto de regularizar la Pequeña Propiedad de Predios Rústicos en el Estado de Querétaro y hacer expedito, en la Administración Pública y en los gobernados, el acceso al título de propiedad que otorgue certeza jurídica a éstos de sus bienes patrimoniales.

6.- Verificar que la autoridad que pretende emitir la Iniciativa esté facultada para hacerlo.

Del artículo 124 de la Constitución Federal, con relación a los diversos 115 y 116 de la propia Carta Magna y 17 fracción XIX de la Constitución Política del Estado de Querétaro, se desprende que la materia civil tanto en su aspecto sustantivo y procesal corresponde legislarla en nuestra Entidad a la Legislatura del Estado, en todo lo que no sea materia federal; y es el caso de que tratándose de la regularización de la propiedad de los predios rústicos, el Poder Legislativo del Estado de Querétaro, tiene atribuciones para expedir la Iniciativa de Ley materia de la presente MIR.

7.- En los casos de regulación en materia económica, analizar la Iniciativa para asegurar que no inhiba la competencia o imponga restricciones, sólo en los casos en los que resulte necesario para evitar prácticas económicas negativas.

Por las razones expuestas en los numerales anteriores de la presente MIR, se expone y justifica que la Iniciativa lejos de inhibir la competencia o de imponer restricciones, persigue la finalidad contraria, pues propiciará que la Administración Pública realice con la menor inversión y tiempo posibles diversos actos que redundarán en múltiples beneficios a favor de los ciudadanos permitiéndoles enfrentar y solucionar los problemas derivados de la propiedad irregular de predios rústicos, a través de respuestas concretas, traducidas en procedimientos que promuevan, fomenten y otorguen seguridad y certeza a los gobernados; mediante una herramienta jurídica que permita otorgar a los diversos poseedores de predios rústicos, que cumplan con los requisitos de esta, acceder a un título que ampare la propiedad de éstos, y

que con ello puedan gozar de un entorno de certidumbre jurídica respecto de estos inmuebles en un marco de legalidad y coherencia jurídica.

8.- Exponer los motivos que indiquen que la Iniciativa guarda congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo; así como con los Programas de Mejora Regulatoria federal y estatal.

Dentro de las metas previstas en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, se encuentra la del México Incluyente, que tiene como objetivo el de proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, mismo que establece como estrategia 2.5.1, la de transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos; en dicha estrategia se distinguen como líneas de acción, entre otras, el fomento de ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda, así como la promoción de reformas a la legislación en materia de planeación urbana, uso eficiente del suelo y zonificación; resultando por lo anterior expuesto congruente la presente iniciativa con el referido Plan Nacional de Desarrollo.

La Iniciativa también es coherente con lo previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021, al reconocer como Objetivo de Gobierno, el mejorar la calidad y condiciones de vida de los queretanos, promoviendo el ejercicio efectivo de los derechos sociales, la equidad de oportunidades, la inclusión y la cohesión social, con base en la Estrategia 1.5 de Promoción de vivienda digna sustentable y ordenada para los segmentos de la población más desfavorecidos, teniendo como algunas Líneas de Acción: la de dignificar los espacios de la vivienda de las personas en situación de pobreza, y la de promover el ordenamiento territorial sustentable en la entidad, que incluya a los habitantes de las zonas rural y urbana.

Respecto de la congruencia de la Iniciativa con el Programa Federal de Mejora Regulatoria no aplica, toda vez que no se detectó publicado en el DOF, dicho documento emitido por la actual Administración Pública Federal.

Finalmente, en lo que ve a la congruencia de la Iniciativa con el Programa de Mejora Regulatoria estatal, tampoco aplica, al no estar expedido aún el mismo.

9.- Exponer las razones por las que la Iniciativa atiende los principios rectores en la materia de mejora regulatoria.

Tal como se desprende de los anteriores numerales de la presente MIR, la iniciativa considera y atiende a los principios rectores de la mejora regulatoria, como lo son el máximo beneficio e inclusión social, la necesidad, la proporcionalidad, la especialización, seguridad y coherencia jurídica, entre otros.



SECRETARÍA
DE GOBIERNO

Atentamente

**LIC. GIOVANNI OZIEL SANDOVAL MARTÍNEZ
SECRETARIO EJECUTIVO DE LAS SECRETARÍA TÉCNICA
DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUERÉTARO Y ENLACE DE MEJORA REGULATORIA
DE DICHA DEPENDENCIA.**