

CARLOS ALBERTO ALCARAZ GUTIÉRREZ, Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en ejercicio de las facultades conferidas en los artículos 9 y 21, fracción LVIII, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; 1 y 38 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro; y

CONSIDERANDO

- I. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4 párrafo séptimo, reconoce el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, señalando a su vez que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.
- II. La Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 217 A (III) de fecha 10 de diciembre de 1948, considera esencial que los derechos humanos sean protegidos por un régimen de Derecho, que los pueblos miembros de dicha organización han reafirmado en la referida Carta de Declaración su fe en los derechos fundamentales, en la dignidad y el valor de la persona humana y se han declarado resueltos a elevar el nivel de vida dentro de un concepto más amplio de la libertad y, como parte de ello, establece en sus artículos 17 y 25 que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad y que el derecho a la vivienda es fundamental para asegurar el bienestar personal y de la familia.
- III. A través del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales firmado el 16 de diciembre de 1966, los pueblos miembros de las Naciones Unidas se obligaron a procurar la vigencia y observancia de los derechos reconocidos en el mismo, y en su artículo 11 numeral 1 se reconoce “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.
- IV. ONU Hábitat, el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ha definido dentro de los aspectos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada, a la seguridad de la tenencia, que garantice a sus ocupantes la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- V. En fracción III del artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se reconoce como principio de política pública el garantizar el derecho a la propiedad inmobiliaria, con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asumir responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la normatividad en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Asimismo, en la fracción V del artículo 10 de la Ley de Desarrollo Social del Estado de Querétaro se reconoce el derecho a una vivienda digna y decorosa.
- VI. El Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2021-2027 contiene dentro de sus Ejes Rectores, que son el marco de referencia para las acciones de gobierno, el denominado *Eje 1 Salud y Vida Digna*, que comprende “el bienestar y la dignidad de

las personas como el punto de partida indispensable para lograr su pleno desarrollo, priorizando a la salud y a la condición de la vivienda como elementos fundamentales”, y estableció entre sus acciones principales “promover y facilitar la certeza jurídica patrimonial, con énfasis en las personas en situación de vulnerabilidad”.

- VII. El 4 de agosto de 2023 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, misma que tiene por objeto establecer las bases generales que regirán los procedimientos de regularización a deben sujetarse quienes se encuentre en los supuestos que se señalan en la misma, a fin de obtener certeza jurídica en la tenencia de la tierra, disponiéndose también las prerrogativas de que gozarán los beneficiarios de los programas que se deriven de ésta.
- VIII. En el párrafo segundo del artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, se establece que las autoridades competentes para su implementación deberán expedir los programas y reglas de operación que correspondan, y en su artículo 38 se dispone que la dependencia encargada del procedimiento relativo a la regularización de la propiedad de predios urbanos y rústicos es la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, por conducto de su Dirección Jurídica y Consultiva.
- IX. Por lo expuesto y fundado, tengo a bien emitir el siguiente:

PROGRAMA PARA REGULARIZAR LA PROPIEDAD DE PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Capítulo Primero Disposiciones Generales

Artículo 1. El Programa para Regularizar la Propiedad de Predios Urbanos y Rústicos del Estado de Querétaro, en lo sucesivo el Programa, tiene como finalidad constituirse como el mecanismo a través del cual, quienes se encuentren en los supuestos señalados en el Título Tercero de la “Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro”, en adelante la Ley, puedan acceder a los beneficios establecidos en la misma.

El Programa establece los lineamientos que regirán el procedimiento de regularización de la propiedad de predios rústicos y urbanos, así como las atribuciones de las autoridades que en éste intervienen y demás condiciones del mismo.

Artículo 2. En concordancia con la Ley, para efectos del presente Programa, se entenderá por:

- I. **Beneficiario/a:** Persona física titular de derechos y obligaciones que cumple con los requisitos señalados en la Ley y las disposiciones del Programa y, en consecuencia, ingresa a este último.

- II. **Dirección de Catastro:** La Dirección de Catastro dependiente de la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- III. **Expediente Técnico Jurídico Administrativo:** Conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo, entre otros, la petición del solicitante y las constancias que la respalden.
- IV. **Información catastral:** El conjunto de datos gráficos y alfanuméricos que permiten ubicar, medir, describir, clasificar, registrar y valorar un predio, ya sea de propiedad pública, privada o social.
- V. **Ley:** La Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro.
- VI. **Municipios:** Los Municipios del Estado de Querétaro.
- VII. **Predio urbano:** Inmueble comprendido dentro del perímetro urbano de un centro de población, o entre la zona urbana y la rural, que cuente por lo menos con dos sistemas de infraestructura urbana, con edificaciones destinadas a casa habitación y que no pertenezca a ejidos.
- VIII. **Predio Rústico:** Todo inmueble que no tiene las características de predio urbano o ejidal.
- IX. **Programa:** El Programa para Regularizar la Propiedad de Predios Urbanos y Rústicos del Estado de Querétaro.
- X. **Promovente:** Toda aquella persona que en términos de la presente Ley tenga interés jurídico en la regularización;
- XI. **Propietario/a(s):** La persona o personas que aparezcan en el Registro Público de la Propiedad como propietarias del predio a regularizar.
- XII. **Registro Público de la Propiedad:** El Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.
- XIII. **Regularización:** Conjunto de actos jurídicos, técnicos, administrativos y materiales necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra, en el marco de la Ley y el Programa.
- XIV. **Secretaría/Secretaría de Gobierno:** La Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- XV. **Secretaría de Finanzas:** Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- XVI. **Vocal Ejecutivo/a del Programa:** La persona Titular de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno.

Artículo 3. El Programa es público, queda prohibido su uso con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos en la Ley.

Quien haga uso indebido del Programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la Ley aplicable.

Los servidores públicos que, en ejercicio de sus funciones, soliciten o reciban gratificación o compensación por el cumplimiento de sus servicios, serán sancionados conforme a lo establecido en los ordenamientos jurídicos aplicables en materia de responsabilidades.

Artículo 4. En la etapa administrativa del Programa se aplicará supletoriamente la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y en la etapa judicial el Código Civil del Estado de Querétaro, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable.

Capítulo Segundo

De las autoridades competentes

Artículo 5. El Programa estará a cargo de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la persona titular de la Dirección Jurídica y Consultiva, como Vocal Ejecutivo/a del mismo, y contará con las facultades que le confieran la Ley, el presente Programa y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 6. Además del/de la Vocal Ejecutivo/a, tienen competencia para intervenir en la ejecución del Programa, las siguientes autoridades:

- I. El Tribunal Superior de Justicia;
- II. La Secretaría de Finanzas, por conducto de su Dirección de Catastro;
- III. La Dirección del Registro Público de la Propiedad;
- IV. Los Municipios, por conducto de su Secretaría del Ayuntamiento o las unidades administrativas que ellos designen, y
- V. Las demás que establezcan las leyes y demás disposiciones aplicables.

Artículo 7. Son atribuciones del/de la Vocal Ejecutivo/a, las siguientes:

- I. Dirigir y vigilar técnica y administrativamente el Programa;
- II. Formular y someter a consideración del/de la Titular de la Secretaría de Gobierno, los requerimientos humanos y materiales necesarios para cumplimentar el Programa;
- III. Plantear al/a la Titular de la Secretaría de Gobierno el nombramiento o remoción del personal que será encargado de la ejecución del Programa, bajo su Dirección;
- IV. Enviar al/a la Titular de la Secretaría de Gobierno, la información derivada del Programa necesaria para el informe anual de Gobierno;
- V. Proponer al/a la Titular de la Secretaría de Gobierno, la celebración de convenios de colaboración y participación con los Municipios, para los fines del Programa;
- VI. Convocar, en caso de considerarlo necesario, a los titulares, coordinadores, enlaces o encargados de las áreas que participan en el Programa y demás personal a su cargo, a las reuniones de trabajo donde se desahoguen las necesidades derivadas de la ejecución del Programa;
- VII. Enviar a los municipios las invitaciones para participar en el Programa;
- VIII. Difundir el Programa, con auxilio de las autoridades municipales;
- IX. Emitir resolución de terminación del procedimiento de regularización, en términos de lo establecido en el artículo 63 de la Ley.
- X. Habilitar como notificadores, para efectos de este ordenamiento legal, al personal que labore en la Oficina de Regularización de Predios de su adscripción, y
- XI. Las demás que le confiera la Ley.

Artículo 8. El Tribunal Superior de Justicia, la Dirección de Catastro, la Dirección del Registro Público de la Propiedad y los Municipios designarán Jefes de Área, Coordinadores o Enlaces que fungirán como responsables ante el/la Vocal Ejecutivo/a del Programa y a quienes, en su respectiva área de competencia, corresponderá ejercer las siguientes atribuciones:

- I. Dar seguimiento al Programa;
- II. Coordinar al personal de su adscripción que participe en la operación del Programa;
- III. Implementar las acciones necesarias a efecto de evitar rezagos en la ejecución del Programa;
- IV. Informar continuamente al titular de su área sobre los avances logrados en la ejecución del Programa;
- V. Coordinar las actividades competentes a su área de adscripción con los otros enlaces responsables, proporcionar informes, datos o la cooperación técnica que le sean requeridos por las otras dependencias o entidades, con fines de la mejor ejecución del Programa;
- VI. Proponer al/la Vocal Ejecutivo/a, alternativas para una mejor regulación y ejecución del Programa;
- VII. Presentar informes al/la Vocal Ejecutivo/a, respecto de los avances logrados en la ejecución del Programa, cuando se le solicite por escrito;
- VIII. Acudir a las reuniones que se le convoque, en donde se desahoguen las necesidades derivadas de la ejecución del Programa;
- IX. Las demás que resulten necesarias para la ejecución del programa.

Artículo 9. La Autoridad Judicial, como encargada de la Etapa Judicial del procedimiento de regularización, deberá atender lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Tercero de la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 10. El Registro Público de la Propiedad, tendrá a su cargo las siguientes acciones:

- I. Realizar la investigación que corresponda y expedir los siguientes documentos:
 - a) Certificados de propiedad o no propiedad;
 - b) Certificados de libertad de gravamen,
 - c) Certificados de inscripción o no inscripción, y
 - d) Los demás documentos que conforme a sus facultades pueda expedir.
- II. Cuando se considere que no es posible emitir alguno de los certificados que le fueren solicitados, deberá señalar mediante oficio debidamente fundamentado los motivos por los cuales se realizan los rechazos correspondientes y, para el caso en que los rechazos se deban a diferencia de medidas y superficies respecto de los asientos registrales, deberá informar la identificación de terceros afectados, conforme a lo que se tenga inscrito;
- III. Inscribir las resoluciones judiciales que determinen la regularización, acorde con lo establecido en los artículos 55 y 59 de la Ley;
- IV. Dar aviso al/la Vocal Ejecutivo/a sobre cualquier irregularidad detectada durante el procedimiento de regularización, de conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley, y
- V. Los demás actos que dentro del ámbito de su competencia resulten necesarios para el cumplimiento de los fines del programa.

Artículo 11. La Secretaría de Finanzas, a través de la Dirección de Catastro, tendrá a su cargo, las siguientes acciones:

- I. Expedir planos, fichas técnicas y avalúos catastrales de los predios objeto de regularización;

- II. Realizar el levantamiento topográfico de los predios a regularizar en presencia de los promoventes y los colindantes, para lo que podrá realizar las notificaciones, citatorios, emplazamientos y requerimientos de información que correspondan conforme a la normatividad aplicable;
- III. En el caso de que la superficie del predio a regularizar resultante del levantamiento catastral, difiera de los asientos registrales, hará las precisiones correspondientes, debiendo informar si de acuerdo con las evidencias documentales, gráficas o cartográficas existentes en los archivos de la Dirección, el inmueble se sobrepone o no con otros predios; asimismo, se informará si al momento de ejecutar el levantamiento catastral, alguno de los colindantes manifestó inconformidad, observación o aclaración respecto de los linderos señalados por el/la promovente.
- IV. Emitir la constancia y plano a que se refiere el segundo párrafo del artículo 59 de la Ley;
- V. Efectuar las investigaciones, identificaciones o ubicaciones respecto de los predios involucrados en el proceso de regularización que resulten necesarias para el cumplimiento de los fines del Programa;
- VI. Dar aviso al/la Vocal Ejecutivo/a sobre cualquier irregularidad detectada durante el procedimiento de regularización, de conformidad con lo establecido en el Artículo 61 de la Ley, y
- VII. Los demás actos que dentro del ámbito de su competencia resulten necesarios para el cumplimiento de los fines del programa.

Artículo 12. La participación de los Municipios se realizará, conforme a las acciones necesarias para la debida ejecución del Programa y serán:

- I. Coadyuvar con las autoridades señaladas en el artículo 6 del presente Programa en lo siguiente:
 - a) Coordinar a los usuarios del Municipio que corresponda;
 - b) Desarrollar los apoyos que se requieran para dar cumplimiento al objetivo del presente Programa.
- II. Coadyuvar, a petición de los particulares o de las autoridades que intervienen en el procedimiento de regularización, en la emisión de los siguientes documentos:
 - a) Informes y/o dictámenes de viabilidad;
 - b) Constancias de residencia;
 - c) Cualquier documento relativo a la ubicación de los predios objeto de regularización, como pueden ser: croquis, señalamiento de las vías públicas, caminos vecinales o caminos reales a los cuales éstos tiene acceso, nomenclatura actualizada de calles, números oficiales, nombres de colonias, barrios, localidades, etcétera.
- III. Difundir el Programa entre su población;
- IV. Participar como Enlace y oficina receptora de solicitudes y documentos, de contar con las condiciones para ello y así señalarlo ante el/la Vocal Ejecutivo/a;
- V. Realizar notificaciones a los promoventes y recibir documentos de parte de éstos, coadyuvando con el procedimiento de regularización, cuando así se lo solicite el/la Vocal Ejecutivo/a.
- VI. Los demás actos que dentro de su ámbito de competencia resulten necesarios para el cumplimiento de los fines del programa.

Artículo 13. Los Municipios, a través de su Secretaría del Ayuntamiento o de la autoridad que éstos designen, mediante oficio dirigido al/la Vocal Ejecutivo/a, señalarán si desean participar como enlace y oficina receptora de la documentación que, con la finalidad de

ingresar al Programa, presenten los ciudadanos que habiten en su territorio, debiendo nombrar en el mismo oficio al personal que fungirá como enlace y señalar que se cuenta con las condiciones para realizar dicha función, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de este Programa. Lo anterior, en respuesta a la invitación que, con dicho fin, les realice el/la Vocal Ejecutivo/a. Si no se responde a la invitación dentro del plazo que en la misma se señale, se entenderá que dicho Municipio no desea participar con tal carácter.

El oficio de respuesta a que se refiere el párrafo anterior podrá ser recepcionado vía correo electrónico en la dirección que señale la invitación realizada por el/la Vocal Ejecutivo/a, y por la misma vía se enviará el acuse respectivo.

Artículo 14. Para que un Municipio pueda establecer una oficina receptora de documentos deberá señalar que cuenta con los recursos materiales y humanos necesarios para realizar dicha función.

Artículo 15. Al recibir el oficio de respuesta a que se refiere el artículo 13 del presente Programa por parte de los Municipios de manera afirmativa, la Jefatura del Área de Regularización de Predios de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, deberá coordinarse con los enlaces municipales para capacitar al personal que se encargará de atender a los ciudadanos que se presenten en las oficinas receptoras municipales; además, les hará llegar los documentos, en formato electrónico y/o impreso, que deberán utilizar en la etapa de recepción de solicitudes, los cuales son:

- I. Tríptico con los requisitos de ingreso y demás información relativa al Programa, y
- II. Formato para la revisión de documentos.

Capítulo Tercero De los predios urbanos

Sección Primera De los predios urbanos susceptibles de regularización

Artículo 16. Serán susceptibles de regularización los predios urbanos que reúnan las siguientes características:

- I. Habitado por el solicitante y en su posesión por al menos cinco años en calidad de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe;
- II. Con un valor, según avalúo catastral, que no exceda de diecisiete mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de la solicitud de ingreso al Programa;
- III. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
- IV. Libre de procesos judiciales y gravámenes que interrumpan la posesión;
- V. Cuando el predio se haya adquirido mediante un crédito para la adquisición de inmueble, el solicitante deberá acreditar haber liquidado los adeudos existentes, con la institución que corresponda;
- VI. Tener uso de suelo urbano y no estar ubicado en zona de riesgo, lo cual se acreditará con el informe respectivo y/o constancia de viabilidad emitida por la autoridad competente del municipio en que se ubique el inmueble, y

VII. No estar ubicado en las excepciones que para este tipo de predios se establecen en la Ley y el Programa.

Artículo 17. Tratándose de Predios Urbanos, solo podrán acceder al Programa quienes no tengan inscrito en el Registro Público de la Propiedad predio alguno a su favor y cumplan con los requisitos que la Ley y el Programa establecen.

Artículo 18. Aquellas personas que posean dos o más predios urbanos 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 Segunda

De los predios urbanos no susceptibles de regularización

Artículo 19. Tratándose de predios urbanos, se exceptúan de aplicar en el Programa:

- I. Las superficies que formen parte de las áreas comunes de predios sujetos al régimen de propiedad en condominio;
- II. Las edificaciones 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 que tengan un gravamen o crédito vigente;
- IV. Los sujetos a algún procedimiento contencioso;
- V. Los ubicados en zonas de riesgo o no aptas para el desarrollo urbano, así como los ubicados en un Asentamiento Humano Irregular, de conformidad con el artículo 42, fracciones I, IV y V de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro;
- VI. Los de régimen ejidal o comunal, y
- VII. Los del dominio de la Federación, el Estado o los Municipios.

Capítulo Cuarto

De los predios rústicos

Sección Primera

De los predios rústicos susceptibles de regularización

Artículo 20. Son materia del Programa los predios rústicos que se encuentren en los siguientes supuestos:

- I. Que se encuentren en posesión del solicitante por al menos cinco años en calidad de dueño, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe;
- II. Con un valor, según avalúo catastral, que no exceda de diecisiete mil quinientas veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de la solicitud de ingreso al Programa;
- III. Que su extensión no exceda lo dispuesto por el artículo 27 fracción XV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice:

Artículo 27. ...

“XV. En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.

Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de sus tierras, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad, aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción, siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.

Cuando dentro de una pequeña propiedad ganadera se realicen mejoras en sus tierras y éstas se destinen a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin no podrá exceder, según el caso, los límites a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta fracción que correspondan a la calidad que hubieren tenido dichas tierras antes de la mejora;"

- IV. Se encuentre libre de procesos judiciales y gravámenes que interrumpan la posesión o pongan en duda la propiedad del mismo, y
- V. Que no estén ubicados en las excepciones que para este tipo de predios se establecen en la Ley y el Programa.

Artículo 21. Aquellas personas que posean dos o más predios rústicos solo podrán tramitar la regularización de uno de ellos.

Sección Segunda

De los predios rústicos no susceptibles de regularización

Artículo 22. Tratándose de predios rústicos, se exceptúan de aplicar en el Programa:

- I. Los que estén sujetos a algún procedimiento contencioso;
- II. Los que, sin contar con sistemas de infraestructura urbana, sean producto de la subdivisión en fracciones de un predio rústico, donde notoriamente se aprecien vialidades o servidumbres de paso, formando en conjunto una lotificación irregular;
- III. Los que se encuentren ubicados en un Asentamiento Humano Irregular de conformidad con el artículo 44, fracción III de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro;
- IV. De régimen ejidal o comunal, y
- V. Aquellos predios que sean de la Federación, el Estado o los Municipios.

Artículo 23. No podrán acceder al Programa los poseedores de predios rústicos que tengan más de dos predios inscritos en el Registro Público de la Propiedad, salvo aquellos casos donde, por división o separación decretada por autoridad competente, de un solo predio resulten tres o más.

Capítulo Quinto

De la Difusión del Programa

Artículo 24. La difusión del Programa se realizará en las cabeceras de los 18 municipios de la entidad con el apoyo de las autoridades municipales que acepten participar en dicha actividad, esto a través de diversos mecanismos, como pueden ser: redes sociales, entrega de trípticos y volantes, exhibición de carteles, publicaciones en medios impresos de mayor circulación en el Estado o cualquier otro que se considere pertinente para informar a la ciudadanía los requisitos de ingreso, los días y lugares de recepción de solicitudes y demás información relativa al Programa.

Capítulo Sexto **Del procedimiento de regularización**

Artículo 25. El procedimiento de regularización de la propiedad de predios urbanos y rústicos a que se refiere este Programa constará de las siguientes etapas:

- I. Recepción de solicitudes y documentos;
- II. Integración del Expediente Técnico Jurídico Administrativo;
- III. Etapa judicial;
- IV. Actualización o empadronamiento catastral e inscripción de resoluciones judiciales en el Registro Público de la Propiedad, y
- V. Entrega de Títulos de Propiedad.

Sección Primera **De la solicitud**

Artículo 26. Quien posea un predio urbano o rústico susceptible de participar y desee ingresar al Programa, deberá acudir a la Oficina de Regularización de Predios de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, o bien, a los módulos u oficinas receptoras municipales que se hayan establecido durante el periodo de vigencia del Programa, donde se realizará la revisión de los documentos que deberá presentar de conformidad con los artículos 27, 28 y 29 del Programa.

Artículo 27. En común, para predios urbanos o rústicos, los interesados deberán acompañar su solicitud, en original y otro tanto en copia simple, con la siguiente documentación:

- I. Identificación oficial vigente (credencial de elector INE, pasaporte, cédula profesional);
- II. Acta de nacimiento;
- III. Clave Única de Registro de Población (CURP);
- IV. Documento que contenga el acto traslativo de dominio con el que se acredite la causa generadora de la posesión del predio
- V. En el caso de que el inmueble se haya adquirido mediante un crédito, el documento con el que se acredite haber liquidado el adeudo con la institución que corresponda;
- VI. El último comprobante de pago del impuesto predial o, en su defecto, constancia de no empadronamiento catastral;
- VII. Antecedente registral del predio a regularizar o del cual éste se desprende como fracción (en caso de que éste tenga antecedentes de régimen de propiedad ejidal o de colonias agrícolas y ganaderas, deberá acreditarse la adquisición del dominio

pleno sobre el predio exhibiendo título expedido por autoridad competente inscrito en el Registro Público de la Propiedad), y

VIII. Certificado de libertad de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad.

Están eximidos de la presentación de los documentos a que se refieren las fracciones VII y VIII los predios rústicos sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que se acreditará con el Certificado de No Inscripción correspondiente.

Artículo 28. Tratándose de predios urbanos, además de la documentación citada en el artículo 26 del presente Programa, deberá adjuntarse en original y dos tantos en copia simple, lo siguiente:

- a) Certificado actualizado de No Propiedad expedido por el Registro Público de la Propiedad;
- b) Constancia de residencia expedida por la autoridad municipal competente;
- c) Constancia de viabilidad expedida por la autoridad municipal competente, en donde se señale que el predio es susceptible de regularización, no se encuentra en zona de riesgo ni en zona no apta para el desarrollo urbano o en un asentamiento humano irregular;
- d) Comprobantes de pago de los servicios de agua y luz de los últimos cinco años;
- e) Croquis de localización del inmueble a regularizar, que señale orientación, el nombre de la(s) vialidad(es) a la(s) que el predio tiene acceso y de aquellas que circundan al mismo; su número oficial (exterior e interior); nombre de la colonia, fraccionamiento, condominio, barrio y/o localidad; ilustrar algunas referencias que faciliten su ubicación (edificio comúnmente conocido por los vecinos: escuela, iglesia, tienda, etc.); contener las medidas y colindancias y las superficies de terreno y construcción, y
- f) Fotografías de la fachada del inmueble, de la vialidad de su ubicación que muestre, en caso de existir, la placa de nomenclatura, o bien, la esquina más próxima al inmueble, así como de alguna referencia que sirva para ubicarlo (edificio comúnmente conocido por los vecinos: escuela, iglesia, tienda, etc.).

Artículo 29. Tratándose de predios rústicos, además de adjuntarse la documentación citada en el artículo 26 del presente Programa, deberá presentarse en original y dos tantos en copia simple, lo siguiente:

- I. Certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad que acredite que el promovente no tiene más de dos predios inscritos a su favor;
- II. Croquis de ubicación del inmueble expedido por los municipios con el sello de la autoridad municipal correspondiente, tales como Delegados o Subdelegados, señalando orientación, medidas y colindancias, contener las firmas de los colindantes y donde se aprecien las vías de acceso al mismo.
- III. Informe Catastral, en caso de predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 30. Para efecto de que los solicitantes obtengan de la Dirección del Registro Público de la Propiedad los certificados a que se refiere la fracción VIII del artículo 26 y I de los artículos 27 y 28 del presente Programa; de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley, deberán realizar solicitud por escrito que contenga al menos lo siguiente:

- I. Nombre y domicilio del solicitante;
- 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 solicitante quien, en caso de no saber firmar, estampará su huella digital.

También podrán solicitarse los certificados referidos por cualquier otra vía que el Registro Público de la Propiedad ponga a disposición de los particulares durante el periodo de vigencia del Programa. Los promoventes pagarán al Registro Público de la Propiedad los derechos que corresponda conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Sección Segunda

De la recepción y revisión de solicitudes

Artículo 31. Los periodos de recepción de solicitudes serán los siguientes:

- I. El primer año de vigencia del presente programa, será de la siguiente manera:
 - a) Iniciará el primer día hábil del mes de febrero del año 2024 y concluirá el último día hábil del mismo mes y año;
 - b) Reanudando la etapa de recepción de solicitudes el día 17 de junio al 16 de agosto de 2024.
- II. En los años subsiguientes de vigencia del Programa, iniciará el primer día hábil del mes de enero y concluirá el último día hábil del mes de marzo de cada año.

Artículo 32. Para la recepción de solicitudes, los habitantes de los Municipios que no deseen establecer una oficina receptora de solicitudes y documentos, podrán acudir al módulo central, es decir, a la Oficina de Regularización de Predios de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, ubicada en la Calle Juárez Sur No. 68, Colonia Centro Histórico, Querétaro, Qro., o bien, en el domicilio que se señale en cada etapa de difusión.

Los habitantes de la zona metropolitana de Querétaro también podrán acudir al módulo central. Lo anterior, sin perjuicio de que los Municipios que conforman dicha zona metropolitana pueda establecer una oficina receptora.

Para el resto del Estado, la recepción de solicitudes se realizará en las oficinas que para tal efecto establezcan los Municipios, en adelante módulos municipales.

Artículo 33. En los módulos receptores se revisará que los documentos que presenten los interesados estén completos y cumplan con los requisitos que establecen la Ley y el Programa. Las deficiencias o documentos faltantes le serán señalados al interesado para que subsane lo que corresponda, hecho lo cual, podrá regresar al módulo receptor a presentar de nuevo sus documentos para revisión.

Los documentos recibidos en módulos municipales, se remitirán por el enlace municipal respectivo al módulo central para su verificación y, en caso procedente, se realice la asignación de folio de identificación al formato de solicitud que será enviado al módulo

municipal para el llenado y firma del interesado junto con la emisión de las órdenes de pago correspondientes a los derechos por los servicios que prestarán la Dirección de Catastro del Estado y la Dirección del Registro Público de la Propiedad durante la integración del expediente Técnico Jurídico Administrativo relativo a cada solicitud, es decir, los derechos correspondientes al levantamiento catastral, avalúo y certificado de antecedentes registrales, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley.

En caso de no saber firmar, el interesado deberá estampar su huella digital en el formato de solicitud, acompañada, a su ruego, de la firma de dos testigos.

Una vez que los solicitantes presenten su comprobante de pago ante el módulo receptor, se emitirá el comprobante de ingreso que será entregado al solicitante y se realizará el registro en la base de datos correspondiente para dar inicio a la etapa de desarrollo del procedimiento.

Cualquier irregularidad detectada en los módulos municipales o en el módulo central podrá ser motivo de rechazo de la solicitud.

Artículo 34. El envío de las solicitudes y documentos desde un módulo municipal al módulo central, se realizará de la siguiente manera:

- I. Vía correo electrónico institucional, a la dirección que le sea señalada al enlace municipal por el/la Vocal Ejecutivo/a, donde se listen los expedientes que se remitan, adjuntando el escaneo de los documentos, el formato de revisión de documentos respectivo y constancia de cotejo de los mismos; lo anterior, a más tardar a los dos días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud en el módulo municipal.
- II. Mediante oficio, anexando los expedientes físicos respecto de los documentos que ya hayan sido remitidos vía correo electrónico al módulo central y respecto de las cuales, luego de la verificación realizada por la Oficina de Regularización de Predios de la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría de Gobierno, se comunique al enlace municipal vía correo electrónico, que se da el visto bueno a la solicitud presentada. Lo anterior deberá realizarse dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que fueron recibidas las solicitudes de los interesados en ingresar al Programa en el módulo municipal respectivo.
- III. Debidamente cumplimentadas y registradas las solicitudes, se realizará el registro en la base de datos correspondiente y se dará inicio a la etapa de desarrollo del procedimiento.
- IV. Si las solicitudes que se presenten por parte de los módulos municipales ante el módulo central no cumplen con los requisitos de la Ley y el Programa, serán devueltas mediante oficio, con el fin de que se notifique la no procedencia de su solicitud a los interesados.

Sección Tercera Del desarrollo del procedimiento

Artículo 35. Desarrollo del procedimiento, consiste en cada una de las fases siguientes:

- I. Integración de expediente técnico jurídico;
- II. Procedimiento Judicial; e
- III. Inscripción de resoluciones judiciales;

Artículo 36. Integración de expediente técnico jurídico, consistente en:

- I. Reunir todos los documentos, planos, levantamiento catastral, avalúo y cualquier otro, respecto del inmueble o fracción que se pretende regularizar.
- II. Girar solicitud a las Subdirecciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, para la emisión del certificado de antecedentes registrales.
- III. Publicar por única ocasión en los Periódicos de mayor circulación en el Estado, así como los estrados de los Municipios que corresponda, los siguientes datos:
 - Solicitante;
 - Predio y su localización; y
 - En su caso, el nombre de la persona a favor de quien esté registrado el predio.
- IV. Solicitar a la Fiscalía General del Estado se pronuncie respecto del procedimiento iniciado.
- V. Integrado el expediente técnico jurídico, elaborar la promoción que deberá presentarse ante los Juzgados competentes, en términos del artículo 53 de la Ley.

Artículo 37. El Juez que conozca de las solicitudes hechas en términos de la Ley, podrá ordenar la notificación de los vecinos más cercanos al inmueble que se pretende regularizar, asimismo, realizará la publicación de un edicto en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado, a efecto de hacer del conocimiento del procedimiento a los posibles interesados, para que hagan valer lo que a su derecho convenga.

Artículo 38. De considerarlo necesario, la autoridad judicial podrá citar o solicitar informe a las autoridades siguientes, para que manifiesten lo que estimen pertinente:

- I. Municipio que corresponda;
- II. Fiscalía del Estado;
- III. Dirección de Catastro, y
- IV. Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.

Artículo 39. Satisfechas las formalidades y los requisitos previstos en la Ley y en el Programa, 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 a través de las cuales se realizó la publicidad al procedimiento, para que los interesados lo conocieran.

Artículo 40. 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 a que surta efectos la notificación.

Artículo 41. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley, 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.

No será necesaria la protocolización de la resolución judicial señalada en el párrafo anterior.

Artículo 42. Una vez inscrito el Título de Propiedad, será turnado al/a la Vocal Ejecutivo/a, quien 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 beneficiario del Programa.

Artículo 43. La entrega de Títulos de Propiedad, consiste en la etapa final del Programa, en la cual se realizará la entrega de los mismos a los solicitantes que hayan obtenido resolución judicial ejecutoriada emitida en términos del Capítulo Sexto del Título Tercero de la Ley.

Capítulo Séptimo De la Suspensión o Terminación del Procedimiento

Artículo 45. Las autoridades competentes que detecten alguna irregularidad durante el procedimiento de regularización, darán aviso al/a la Vocal Ejecutivo/a del Programa, señalando la irregularidad y el número de expediente que corresponda, a efecto de que se analice y se determine lo conducente.

Artículo 46. Causas para la terminación del procedimiento de regularización:

- I. Irregularidades que sobrevengan durante el trámite que se deriva de este Programa;
- II. Que el valor del inmueble exceda de los límites establecidos en la Ley y el Programa;
- III. Por desistimiento del solicitante;
- IV. Tratándose de predios urbanos, que el predio a regularizar se encuentre habitado por persona distinta al solicitante, a menos que se trate del cónyuge y/o los hijos del solicitante y que éste por motivos de salud o de trabajo no se encuentre presente;
- V. Por falsedad en las declaraciones realizadas;
- VI. Por muerte del solicitante;
- VII. Por falta de interés del solicitante, si de habersele requerido algún documento o que realice alguna acción para dar seguimiento al proceso de regularización, éste no cumple con lo solicitado dentro del plazo que le fuere señalado en la notificación correspondiente;
- VIII. Si alguna persona que tenga algún derecho sobre el inmueble objeto de regularización solicita por escrito a las áreas involucradas la suspensión del procedimiento, anexando los documentos idóneos que acrediten el derecho que pretenda invocar;
- IX. Si durante el procedimiento de regularización, el inmueble no cumple con las características requeridas.

Artículo 47. En aquellos casos en los que el procedimiento deba terminarse por cualquiera de las causas referidas en el numeral que antecede, se deberá proceder atendiendo a lo establecido en el artículo 63 de la Ley.

Artículo 48. En contra de la resolución de terminación del procedimiento que emita el/la Vocal Ejecutivo/a del Programa, el solicitante podrá optativamente interponer:

- I. Recurso de revisión previsto por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, o
- II. Juicio contencioso-administrativo.

Artículo 49. 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 50. Cuando el solicitante se desista del procedimiento materia de esta Ley, o que el procedimiento se haya terminado por alguna de las causales establecidas en el presente ordenamiento, sólo podrá optar por los procedimientos de regularización que establezcan otras leyes.

Artículo 51. Una vez que han sido ingresadas formalmente las solicitudes dentro del Programa y, por alguna razón el beneficiario se desista de su solicitud o que resulte improcedente la regularización del predio, no procederá la devolución de los derechos pagados por los solicitantes, cuando las autoridades correspondientes hayan realizado los actos que justifican los costos correspondientes.

TRANSITORIOS

Primero. El presente Programa entrará al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

Segundo. El Programa concluirá en la misma fecha en que termine la vigencia de la Ley.

Tercero. De conformidad con lo establecido en el artículo séptimo transitorio de la Ley, si con posterioridad al 31 de diciembre del año 2027 se encontraren solicitudes pendientes de tramitación y resolución ante las autoridades administrativas o judiciales, se continuará su trámite hasta su conclusión.

Dado en las oficinas de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Querétaro, a los 22 días del mes de enero de 2024.

**Carlos Alberto Alcaraz Gutiérrez,
Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo
del Estado de Querétaro**