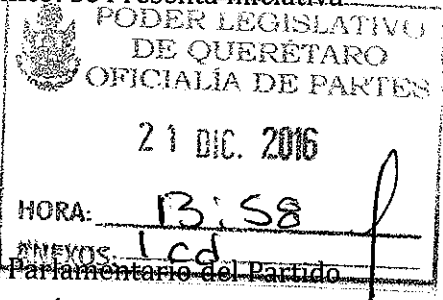


Santiago de Querétaro, Qro., a 21 de diciembre de 2016.

Asunto: Se Presenta Iniciativa



LVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

PRESENTE

Lic. Eric Salas González diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional ante la LVIII Legislatura del Estado de Querétaro, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro; y satisfaciendo los requisitos exigidos al efecto por los artículos 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a consideración del Pleno de esta Honorable Representación popular la **"Iniciativa de ley que reforma y adiciona las fracciones XVII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII y XIV del artículo 13, reforma el segundo párrafo del artículo 146, adición de un segundo párrafo al artículo 148, reforma el artículo 164, artículo 185-Bis, reforma los artículos 197 y 198, 200, 209, 251, 259, 260, 261, 521, 523 y 528 del Código Urbano del Estado de Querétaro"**, conforme a lo siguiente:

I. FUNDAMENTACIÓN

La constituyen los artículos 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro, por cuanto ve a la facultad ciudadana para iniciar el proceso legislativo; así como el numeral 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro.

II.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- 1.- El estado de Querétaro ha tenido un incremento poblacional considerable, por ser considerado un destino seguro para vivir.
Sin embargo, la concentración de población en las zonas metropolitanas, así como sus escasos recursos, también ha ocasionado que existan asentamientos humanos irregulares.
- 2.- Los municipios del Marques, Corregidora, Querétaro y San Juan del Rio por tener el porcentaje de población más grande del estado son los que enfrentan el problema de fraccionamientos sin entregar por los desarrolladores inmobiliarios.
Esta situación limita la gestión de recursos federales relacionados con la construcción de espacios públicos recreativos en las áreas de uso común; ya que el municipio debe acreditar la propiedad de los predios en donde se ejecutar la obra.
- 3.- Los ciudadanos que habitan estos fraccionamientos carecen de la cobertura en los servicios públicos y que aun cuando la constitución mandata que el municipio es el competente para cubrir estas necesidades, el mismo se encuentra imposibilitado

para actuar, pues los desarrolladores no entregan la obra para así poder municipalizar los servicios que demandan los habitantes de estos fraccionamientos.

poniendo en duda la cuestión de la eficiencia en la prestación del servicio, la calidad, el alto costo a que se prestan, y sobre todo la discriminación por parte de la administración respecto a brindarla en fraccionamientos irregulares.

4.- La existencia de necesidades públicas y la cobertura está en la base de la categoría de servicio público, el que debe de ser cubierto por la autoridad competente, el que a su vez queda imposibilitado al tener en sus registros que muchos fraccionamientos entran en la categoría de irregulares al no tener la entrega de estos.

Y así es como ciudadano recibimos las consecuencias al tener poca recepción o hasta en ocasiones una nula cobertura de servicios agregando otras irregularidades que se presentan en la cobertura del mismo, como pueden ser, el acceso al servicio, a su utilización y disfrute, o bien que no se presente en condiciones regulares y continuas o que el precio por su prestación sea excesivo.

5.- El carácter esencial de la cobertura de los servicios públicos se vincula con los derechos humanos, porque en principio, por el solo hecho de serlo, toda persona, mediante la satisfacción de los requisitos legalmente establecidos, tiene derecho a usar dicho servicio sin más límite que el proveniente de la capacidad instalada para la prestación del mismo.

En la declaración universal de derechos humanos, suscrita en 1948 por los estados integrantes de la organización de las naciones unidas, se establece que todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos sin distinción alguna.

De esta manera, el servicio público, al tener como carácter esencial a la igualdad, se relaciona de manera directa con un derecho humano más.

6.- Si bien la legislación actual permite a los desarrolladores que, amparados en la máxima de obtener recursos y continuar con la obra de urbanización, a la enajenación de lotes aun cuando el fraccionamiento no se encuentre totalmente terminada; lo cual pone en desventaja a el municipio ya que bajo ese contexto se comienza la venta masiva de lotes que aún no cuentan con las obras de urbanización y que después no se terminan de construir aunado a que la garantía que ofrece al municipio depende de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, misma que se va renovando y la fecha de entrega del fraccionamiento se va alargando.

En consecuencia, los habitantes de estos fraccionamientos no tienen cubiertos los servicios de drenaje, agua, saneamiento y las áreas de recreación se van deteriorando y por lo tanto las familias no cuentan con un área de calidad en donde vivir.

7.- Los municipios no revisan el historial de las Desarrolladoras Inmobiliarias, por lo cual estas no encuentran ningún obstáculo para continuar adquiriendo autorizaciones de licencia de ejecución de obras de urbanización, y continúan su

larga lista de enajenación de lotes en diferentes fraccionamientos que continúan sin entregar al municipio correspondiente y por lo tanto con servicios no municipalizados.

Lo que buscamos con esta reforma es que el municipio tenga las facultades de revisar el historial que tengan las constructoras o desarrolladoras inmobiliarias que llegan y solicitan la aprobación de los proyectos

8.- Existen colonias que tienen el carácter de "irregulares" y que son consecuencia de los actos cometidos por las desarrolladoras que nunca entregaron al municipio la obra.

Aun cuando en el Código Urbano se encuentra especificado que el municipio es la autoridad en materia de construcciones y que debe de inspeccionar y reportar las anomalías en algún proyecto de desarrollo urbano, y en su caso clausurar la obra; las desarrolladoras se amparan bajo la fianza otorgada al municipio para "resarcir" las observaciones que este les señala.

9.- El ciudadano es el que al final paga las consecuencias de estos actos, porque la falta de servicios públicos, el mantenimiento de los inmuebles del desarrollo urbano, las tiene que solventar el ciudadano cuando así lo obliga la necesidad de tener las condiciones para vivir en armonía.

10.- El código urbano si bien, regula el procedimiento para los desarrollos inmobiliarios, y el municipio a través de su plan municipal de desarrollo el crecimiento del municipio, así como el poder ejecutivo a través del plan estatal de desarrollo; resulta urgente actualizarlo a la problemática que vive día a día la sociedad, sobre todo los grupos de población con escasos recursos, ya que invierte en los ahorros de una vida para poder proveerse de un patrimonio tan importante como lo es una casa.

Los legisladores en nuestro ámbito de competencia debemos de buscar que, sobre el tema se encuentre un fundamento legal capaz de proteger y velar por los intereses del ciudadano y que no quede en compromisos de campaña o buenas intenciones.

I. TEXTO DE LEY PROPUESTO.

Asimismo, y para ser considerada en el momento oportuno, considerando lo expuesto, someto al examen de la Representación del pueblo de Querétaro, depositada en esta LVIII Legislatura del Estado, la iniciativa de ley que formulo para quedar en los siguientes términos:

Iniciativa de ley que reforma y adiciona las fracciones XVII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII y XXIV del artículo 13, reforma el segundo párrafo del artículo 146, adición de un segundo párrafo al artículo 148, reforma el artículo 164, artículo 185-Bis, reforma los artículos 197, 198, 200, 209, 251, 259, 260, 261, 521, 523 y 528 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Título Primero

De las Autoridades y su Competencia Capítulo Primero Disposiciones Generales

Artículo 13. Es competencia de los Municipios:

I... XVI

XVII. Brindar los servicios públicos en los desarrollos inmobiliarios que no les hubieren sido entregados, y que la vigencia de la licencia para ejecución de obras de urbanización haya terminado;

XVIII....

XIX.- Revisar, analizar, consultar e investigar el historial de las desarrolladoras y constructoras a fin de detectar aquellas que presenten retraso parcial o total en la entrega de fraccionamientos o desarrollos inmobiliarios, en el territorio del Estado de Queretaro, a fin de contar con los elementos necesarios para otorgarles la licencia para ejecución de obras de urbanización, mediante un de Dictamen de no Pendiente de Entrega.

Asi como

XX.- Negar la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización a aquellas desarrolladoras y constructoras que presenten retraso en el procedimiento de entrega a el municipio de desarrollos urbanos sea de manera parcial o total de acuerdo a la revisión, el análisis, la consulta y la investigación del historial previsto en la fracción que antecede;

XXI.- vigilar que las desarrolladoras cumplan con la entrega de los desarrollos inmobiliarios según la vigencia de la licencia para ejecución de obras de urbanización y que cumplan con las disposiciones de este código;

XXII.- Otorgar, en los términos de los reglamentos municipales correspondientes, la aprobación del uso del suelo para la ubicación y construcción de las instalaciones de los servicios públicos concesionados, la cual deberá sujetarse al Programa Estatal de Desarrollo Urbano y al correspondiente Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

XXIII. Aplicar las sanciones y decretar las medidas de seguridad

previstas por este ordenamiento a los infractores del mismo; y

XXIV. Los demás que este ordenamiento y otras disposiciones legales sobre la materia, le concedan.

Título Tercero
De los Desarrollos Inmobiliarios
Capítulo Primero Disposiciones Generales

Artículo 146. La licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento.

En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización que no podrá ser mayor de 2 años, y se otorgara por una sola ocasión; debiendo dictarse resolución, en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir del siguiente al en que fue recibida la solicitud.

Artículo 148. El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente o a los condóminos, cuando se trate de este tipo de desarrollos.

Cuando la licencia de ejecución de obras de urbanización haya perdido vigencia y el desarrollador no haya finalizado las obras de urbanización, el municipio se hará cargo de la prestación de servicios; y el desarrollador tendrá la obligación de otorgar al municipio el diez por ciento del costo total de la obra por cada año en que el municipio brinde los servicios, hasta la fecha en que el desarrollador entregue el desarrollo urbano.

Capítulo Cuarto
De las Obras de Urbanización e Infraestructura

Artículo 164. Es obligación del desarrollador la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo

inmobiliario, hasta en tanto se realiza la entrega y recepción del mismo, al Municipio que corresponda, mientras la licencia de ejecución de obras de urbanización siga vigente.

Cuando la licencia de ejecución de obras de urbanización haya perdido vigencia y el desarrollador no haya realizado la entrega y recepción del desarrollo inmobiliario será el municipio el que se haga cargo de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario por el cual el desarrollador tendrá la obligación de otorgar al municipio el diez por ciento del costo total de la obra por cada año en que el municipio brinde los servicios, hasta la fecha en que el desarrollador entregue el desarrollo urbano.

Sección Segunda

Del Proceso de Autorización de los Fraccionamientos

Artículo 185-bis. El municipio de conformidad a lo previsto en los artículos 12 y 13 de este Código; deberá revisar, analizar, consultar e investigar el historial de las desarrolladoras y constructoras a fin de detectar aquellas que presenten retraso parcial o total en la entrega de fraccionamientos o desarrollos inmobiliarios en el estado.

Las desarrolladoras inmobiliarias o constructoras que presenten retraso parcial o total en la entrega de fraccionamientos no se les podrá autorizar licencia, permisos, o constancias para participar en futuros proyectos de desarrollo urbano en la entidad.

Para fines de este código, entiéndase como retraso parcial, aquel en el que, el fraccionamiento se dividió, para obras de urbanización en etapas o secciones, y no se entregó a municipio la etapa para la que obtuvo autorización provisional para enajenación; y retraso total aquel en el que el fraccionamiento no entregó a municipio el fraccionamiento en su totalidad.

Artículo 192. La autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y

restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

Así como acreditar mediante un Dictamen de no Pendiente de Entrega, otorgado por el municipio, que la desarrolladora no tiene historial de retraso en el procedimiento de entrega y recepción el municipio de desarrollos urbanos e inmobiliarios sea de manera parcial o total de acuerdo a la revisión, el análisis, la consulta y la investigación que el municipio realice para tal fin.

Artículo 197.- La autorización para venta de lotes, se podrá otorgar una vez que se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento.

Tratándose de fraccionamientos divididos en etapas o secciones, se podrá otorgar autorización provisional para la enajenación de lotes, previa solicitud de los desarrolladores, que será solo de la etapa o sección en donde se hayan concluido en su totalidad las obras de urbanización.

Para continuar con la enajenación en la etapa siguiente, el desarrollador deberá de haber concluido la totalidad de sus obras de urbanización.

El Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, vigilaran que las desarrolladoras cumplan con esta disposición.

Derivado de lo previsto en este artículo, los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse por etapas, previo acuerdo del Ayuntamiento.

Artículo 198.- En los casos en que el desarrollador obtenga autorización provisional para venta de lotes, deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- II. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- III. Otorgar una garantía al municipio o en su caso al Poder Ejecutivo del Estado del cincuenta por ciento del costo de obras de urbanización de esa etapa o sección.

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la que se aplicará para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen.

Además, el municipio podrá suspender la autorización de la desarrolladora para continuar enajenando lotes de las siguientes secciones, hasta no haber concluido la totalidad de sus obras de urbanización en toda el área del fraccionamiento, según lo previsto en el proyecto presentado; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen.

En caso de que la garantía se otorgue a través de hipoteca, la escritura en la que se constituya no causará el pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Artículo 200. La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga, que no podrá exceder de dos años más, podrá modificarse a favor del municipio el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

Artículo 209. A partir de que se le notifique el Acuerdo a que se refiere el artículo anterior, el desarrollador deberá hacer entrega formal del fraccionamiento al Municipio, en un plazo máximo de un año.

Concluido dicho plazo, sin que se haya realizado la entrega del fraccionamiento, la asociación de colonos podrá gestionar ante la autoridad municipal, se establezca el mecanismo de entrega y recepción.

Sección Quinta

De la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Supervisión de Obras

Artículo 251. Para la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de condominio, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente lo siguiente:

- I. El plano que describa las unidades privativas, así como las de uso común, indicando pavimentos y detalles constructivos;
- II. Los proyectos definitivos de infraestructura hidráulica y de electrificación autorizados por los organismos operadores de agua y electricidad respectivamente, así como los que deriven de los estudios técnicos presentados;
- III. El costo de la ejecución de las obras de urbanización por partidas, indicando materiales a utilizar; y
- IV. Los plazos de ejecución de las obras derivadas de los estudios técnicos presentados y planos autorizados por organismos operadores y otras autoridades.
- V. Acreditar mediante un Dictamen de no Pendiente de Entrega, otorgado por el municipio, que la desarrolladora no tiene historial de retraso en el procedimiento de entrega y recepción el municipio de desarrollos urbanos e inmobiliarios sea de manera parcial o total de acuerdo a la revisión, el análisis, la consulta y la investigación que el municipio realice para tal fin.

Artículo 259. La autorización para venta de unidades privativas, se podrá otorgar una vez que se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización del condominio, etapa o sección.

Tratándose de condominios divididos en etapas o secciones, se podrá otorgar autorización provisional para la enajenación de unidades privativas, previa solicitud de los desarrolladores, que será solo de la etapa o sección en donde se hayan concluido en su totalidad las obras de urbanización.

Para continuar con la enajenación en la etapa siguiente, el desarrollador deberá de haber concluido la totalidad de sus obras de urbanización.

Artículo 260. En los casos en que el desarrollador obtenga autorización provisional para venta de unidades privativas, deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- II. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- III. Otorgar una garantía al municipio del sesenta por ciento del costo de obras de urbanización de esa etapa o sección para

Artículo 261. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización provisional para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

- I. Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten a garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo; y
- II. Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

Capítulo Segundo
De las Infracciones y Sanciones
Sección Primera
De las Infracciones

Artículo 521. Para los efectos de este Capítulo, serán responsables de las infracciones a las disposiciones de este Código, los siguientes:

- I. Los propietarios o poseedores de los inmuebles de los que derive la infracción;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Los encargados de la inspección y supervisión de las obras de urbanización; y
- IV. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones del presente Código y demás normas aplicables a las materias que en el mismo se regulan.

Artículo 523. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos del Estado y de los Municipios, además de las previstas por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos, las siguientes:

- I. Dar curso a documentos, contratos y convenios que contravengan lo dispuesto en este Código, planes, programas, decretos y resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano de la Entidad y sus Municipios; y
- II. La falta de actuación oportuna, ante la evidencia de los hechos que representen violación flagrante de este Código.
- III. Permitir que las desarrolladoras que presenten retraso en la entrega de desarrollos urbanos obtengan licencia de ejecución de obras, en cualquier municipio del estado.

Artículo 528. Además de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, podrán imponerse las siguientes:

- I. Suspensión de la obra;
- II. Demolición de la obra;
- III. Construcción, modificación o retiro de obras e instalaciones;
- IV. Inhabilitación de la licencia de ejecución de obras hasta por cinco años para aquellas desarrolladoras que contravengan las disposiciones de este código urbano; y
- V. Cualquier otra señalada en este Código.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO: La presente Ley entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

ARTICULO SEGUNDO: En el ámbito de su competencia, los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, a partir del inicio de la vigencia de la presente Ley procederán a adecuar, emitir y publicar sus normas reglamentarias, que resulten necesarias para la aplicación de la presente Ley.

ARTICULO TERCERO: Aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente.

ATENTAMENTE

DIPUTADO ERIC SALAS SUAREZ

A large, dark, handwritten signature in black ink is written over the printed name. The signature is highly stylized and somewhat illegible, but it appears to be the name of the signatory. A long, curved line starts from the top of the signature, loops around the word 'ATENTAMENTE', and ends with an arrowhead pointing towards the top of the page.

(HOJA DE FIRMAS DE LA INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA Y ADICIONA LAS FRACCIONES XVII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII Y XIV DEL ARTÍCULO 13, REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTICULO 146, ADICIÓN DE UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 148, REFORMA EL ARTÍCULO 164, ARTICULO 185-BIS, REFORMA LOS ARTÍCULOS 197 Y 198, 200, 209, 251, 259, 260, 261, 521, 523 Y 528 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO)