



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

LA QUINGUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana; añade además que, como consecuencia de lo anterior, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

2. Que una de las modalidades de construcción, principalmente de viviendas, que se ha adoptado en gran medida en nuestro País son los condominios, cuyos antecedentes se pueden remontar hasta las primeras manifestaciones de esta forma de vida que se dieron en México a la llegada de los españoles, cuando estos, los de menos recursos y los criollos vivían en casas de vecindad, las cuales consistían en hileras de viviendas a ambos lados de un patio central y con todos sus servicios independientes; las de menor categoría eran simples cuartos con su cocina y los servicios higiénicos eran colectivos. Se cree que este fue el inicio de una forma de vida en condominio, pues los inquilinos de las vecindades eran sólo responsables de su área de vivienda.

3. Que un condominio puede conceptualizarse como aquel conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno o terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, ya construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso, goce y disfrute.

4. Que diversos autores también definen como “condominio” a la situación de que diferentes pisos de una casa cuenten con diversos propietarios, pero se le conoce con otras muchas denominaciones como “propiedad horizontal”, “propiedad por pisos”, “parcelación cúbica de la propiedad”, “propiedad por planos”, etcétera.

5. Que las materias de desarrollo urbano y asentamientos humanos son concurrentes y, por tanto, en ellas intervienen los tres ámbitos de gobierno en dos posibles vías, la normativa y la de planeación, en ese entendido, con fecha 21 de julio de 1993 fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, la Ley General de Asentamientos Humanos, que tiene por objeto establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

6. Que no obstante que ya se encontraba vigente la Ley General de Asentamientos Humanos y a que también ya previamente existía un Código Urbano en nuestra Entidad, el 31 de mayo de 2012 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el Código Urbano del Estado de Querétaro, documento cuyo contenido fue renovado y estructurado para una mejor interpretación y aplicación; este documento, como parte de su objeto, señala el establecer la adecuada distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal, así como la regulación, planeación, fundación y consolidación de los centros de población y asentamientos humanos.

7. Que la redensificación urbana actualmente exige el aprovechamiento y diseño en función de zonas que sean autorizadas, tomando en cuenta siempre las densidades de población y construcción, además de la suficiente y adecuada prestación de servicios con base en correctos dictámenes de factibilidad, viabilidad jurídica y técnica de aprovechamiento del suelo; en razón de ello el legislador debe preocuparse por asegurar a través de la norma, características y condiciones necesarias para que un inmueble sea considerado susceptible de habitar. Dichas normas se encuentran previstas, entre otros cuerpos legales, en el Código Urbano, en donde se señala que se considera régimen de propiedad en condominio, para



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

los efectos, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, bodegas, cajones de estacionamiento, áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento de circulación común o a la vía pública

8. Que la integración de los condominios se da a través de unidades privativas, entendiendo a éstas como el edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivos, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva del régimen e individual.

9. Que sin embargo esta definición presenta un problema, pues deja en el mismo rango a las unidades privativas que integran un condominio de cualquier naturaleza, siendo que cada uno de estos presenta características propias, como lo puede ser la dimensión de cada unidad. Es por todo lo señalado, que debe replantearse el contenido de Código en cuanto al número de unidades privativas que deben integrar un condominio habitacional, estableciendo como máximo 240 de éstas por condominio, evitando también con ello el hacinamiento que hoy en día pareciera una práctica común entre las desarrolladoras.

10. Que esta Quincuagésima Octava Legislatura está en favor de que se establezcan las formas de organización más eficientes que permitan a las personas que habitan los condominios, una mejor forma de vida y más organizada que les facilite la adecuada convivencia.

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

LEY QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 148 Y 216, Y ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 237 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma el artículo 148 y el tercer párrafo del artículo 216; asimismo, se adiciona un nuevo segundo párrafo, recorriéndose en su orden el subsecuente del artículo 237, todos del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 148. El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como de la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad municipal correspondiente.

Por lo que corresponde al servicio de energía eléctrica, servicio hidrosanitario y de agua potable de cada vivienda o, en su caso, de cada unidad privativa, serán cubiertos por quien realice el consumo particular.

Cuando se trate de condominios se estará a lo establecido en el Capítulo Séptimo del Título Tercero del presente Código.

Artículo 216. La constitución del...

El régimen de...

La unidad condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto y del tipo de condominios integrados; sin embargo, tratándose de condominios de uso habitacional, el número máximo de unidades privativas será de 240.

Una vez constituido...

Artículo 237. La Declaratoria del...

Tratándose de condominio de uso habitacional, éste tendrá un máximo de 240 unidades privativas.

Los requisitos para emitir la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio estarán a lo dispuesto en el Reglamento Municipal correspondiente.

TRANSITORIOS

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

Artículo Segundo. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a esta Ley.



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

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

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

A T E N T A M E N T E
QUINGUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA

DIP. LUIS ANTONIO ZAPATA GUERRERO
PRESIDENTE

DIP. DAESY ALVORADA HINOJOSA ROSAS
PRIMERA SECRETARIA

(HOJA DE FIRMAS DE LA LEY QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 148 Y 216, Y ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 237 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO)