



Poder Legislativo de Querétaro



DP59 19778

03/06/19 11:28

105690-31E1D6T26AL03

Sistema de Control de Asuntos

Anexo: Archivo
Electrónico

Santiago de Querétaro, Qro. a 03 de Junio de 2019

Asunto: Se presenta Iniciativa

**H. QUINGUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO
PRESENTE**

DIPUTADO RICARDO CABALLERO GONZALEZ, Presidente de la Comisión de Asuntos Municipales, perteneciente a la fracción Legislativa del Partido Encuentro Social de la Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, someto a la consideración del Pleno de esta soberanía la **"INICIATIVA DE ACUERDO POR EL QUE RESPETUOSAMENTE SE EXHORTA AL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y AL TITULAR DE SU PRESIDENCIA MUNICIPAL, A EFECTO DE QUE EN TÉRMINOS DE SUS COMPETENCIAS REALICEN LAS ACCIONES LEGALES EN CONTRA DEL DESARROLLADOR INMOBILIARIO DE LOS FRACCIONAMIENTOS RANCHO BELLAVISTA Y HACIENDA LA GLORIA O CONTRA QUIEN RESULTE RESPONSABLE, PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO FORZOSO DE LAS OBLIGACIONES DESATENDIDAS, ASIMISMO, PARA QUE HAGA EFECTIVO EL INSTRUMENTO QUE SE OTORGÓ EN GARANTÍA, CONFORME AL ARTÍCULO 198 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y LA APLIQUE PARA REALIZAR POR SÍ O POR MEDIO DE CONTRATISTA, LAS OBRAS OMITIDAS POR EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO"**, en base a la siguiente:

Exposición de Motivos

1. Que Querétaro es un Estado que por su gran desarrollo económico, su factibilidad para la creación de negocios, su estilo de vida, seguridad, rentabilidad y conectividad se ha posicionado como un destino idóneo para vivir, por lo que se ha convertido en uno de los Estados con mayor incremento poblacional en los últimos años.



2.- Que este crecimiento demográfico se ha vuelto un desafío para las políticas públicas estatales, debido al crecimiento urbano desordenado, lo cual implica un reto para la ordenación territorial y la adquisición de vivienda en nuestra entidad.

3.- Que la vivienda, es un eje primordial de la política social, ya que constituye un elemento que da fundamento al bienestar de la población de una nación, y no consiste sólo en un techo bajo el cual se habita, además implica la seguridad jurídica en su tenencia, es el patrimonio familiar de nuestros ciudadanos, en este sentido, es un derecho fundamental reconocido por nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual establece en su artículo 4o, párrafo séptimo, que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa".

4.-Que por su parte, la Constitución Política de nuestro Estado, en su artículo 2, párrafo sexto, establece, que: "El derecho a la seguridad, a la protección de los bienes y a vivir en un entorno de tranquilidad social, libertad, paz y orden públicos, son derechos fundamentales que esta Constitución reconoce a favor de todas las personas".

5.- Que no obstante el reconocimiento a estos derechos fundamentales a una vivienda digna, a la seguridad, protección de los bienes y a vivir en un entorno de tranquilidad social, no se ha logrado dar real y pleno cumplimiento a los mismos, debido a que la gran demanda, los pocos recursos de la población para satisfacer sus condiciones básicas y las necesidades espaciales de los centros de población, han provocado la necesidad de ofertas habitacionales económicas o accesibles para la adquisición de una casa, lo que ha generado que los desarrolladores inmobiliarios se posicionen como los principales proveedores de este tipo de vivienda, sin embargo, con la finalidad de cumplir con una oferta igual a la demandada, buscan vender lo más pronto posible en aras de obtener más recursos y construir nuevos desarrollos inmobiliarios, dejando infraestructura incompleta y generando que hoy tener la oportunidad de una vivienda digna y decorosa sea cada vez más escasa.



6.- En este sentido, a pesar de que la vivienda, representa el activo más importante para los ciudadanos, quienes con la finalidad de adquirir un patrimonio familiar emplean todos sus recursos, créditos y ahorros en la compra de una vivienda en la que puedan habitar sin problemas, muchas personas que compran casa en fraccionamientos, no ven cumplidos sus objetivos, pues la adquisición de su vivienda no es la última dificultad a la que se enfrentan, sino, que tienen que lidiar con el incumplimiento de las desarrolladoras, que entregan casas que carecen de los estándares de calidad mínima, el incumplimiento de dotación de servicios, falta de redes eléctricas, sistemas de aguas residuales inservibles, pavimentación de baja resistencia, entre otros.

7.- Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que a los Ayuntamientos les corresponde la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios.

Así mismo, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 13 del ordenamiento en cita, se establece, entre otras cosas, que los municipios son competentes para: **Supervisar**, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, que las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios se apeguen a las especificaciones autorizadas; **Verificar**, por conducto del área encargada del desarrollo urbano, **la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y de los servicios** en los desarrollos inmobiliarios; Asesorar a los habitantes del territorio de su jurisdicción, sobre la solución de los problemas relativos a la prestación de servicios urbanos; **Promover las acciones legales procedentes** en contra de quienes participen, en cualquier forma, en el establecimiento de asentamientos humanos irregulares; **Vigilar que en los desarrollos inmobiliarios que no les hubieren sido entregados, los responsables de los mismos, presten en forma adecuada los servicios de infraestructura y el adecuado mantenimiento de las obras de urbanización** al que se encuentran obligados conforme a este ordenamiento y la demás normatividad aplicable; **Aplicar las sanciones y decretar las medidas de seguridad previstas por este ordenamiento a los infractores del mismo.**

8.- Que de acuerdo al oficio No. DDU/COU/FC/1307/2919 (Anexo I), emitido por el arquitecto Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro se informó que los Fraccionamientos Rancho Bellavista y Hacienda La



Gloria, están entregados al Municipio de Querétaro, sin embargo aún no se ha presentado evidencia de los cumplimientos de las condicionantes indicadas en los Acuerdos:

Rancho Bellavista: Entregado con Autorización en Sesión Ordinaria de Cabildo, el 18 de febrero de 2012.

Hacienda La Gloria: autorización en Sesión Ordinaria de Cabildo, el 13 de marzo de 2012.

Es decir, según el oficio citado, los fraccionamientos se encuentran entregados pero con condicionantes que hasta la fecha no ha cumplido el desarrollador inmobiliario, siendo importante resaltar que en los acuerdos respectivos, se obliga al promotor a dar cumplimiento a estas condicionantes en un plazo de tres meses, sin embargo, han pasado más de 6 años y sigue sin cumplir con las mismas, lo que deja en estado de desamparo e incertidumbre a los habitantes de los fraccionamientos citados, a quienes no se les ha otorgado el mantenimiento y atención de servicios públicos bajo el entendido de que no están entregados a municipio (Anexo II), pero por otra parte no se ha exigido al desarrollador que cumpla con las condiciones que le fueron señaladas, lo que se traduce en una afectación únicamente hacia los habitantes de estos fraccionamientos, pues son los que no obtienen servicios ni por el municipio ni por el desarrollador, que desde 2012 a la fecha a hecho caso omiso a sus obligaciones sin que existan acciones legales en su contra.

9. Que en virtud de que los fraccionamientos Rancho Bellavista y Hacienda La Gloria en su momento fueron autorizados y aprobados por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro por encontrarse ubicado dentro de su territorio, y que según oficio No. DDU/COU/FC/1307/2919 desde 2012 se encuentran entregados a Municipio con condicionantes, es éste competente no sólo para vigilar y supervisar los desarrollos inmobiliarios, sino para promover las acciones legales procedentes contra esta desarrolladora en virtud del notorio incumplimiento en el que han incurrido, y además, vigilar que la misma, preste en forma adecuada los servicios de infraestructura y mantenimiento de obras de urbanización hasta que cumpla en cabalidad con las condicionantes que les fueron señaladas, así como, aplicar a la desarrolladora infractora, las sanciones y medidas de seguridad pertinentes por su incumplimiento.



10.- Que respecto del Fraccionamiento Rancho Bellavista, sus habitantes han enfrentado problemas desde 2008, pues hasta la fecha la desarrolladora no ha dado total cumplimiento a las obras de infraestructura ni a los servicios básicos infraestructura , entre estos:

- I. No se han habilitado las áreas verdes y la zona densamente arbolada en el lote 5 manzana 3 para mitigar los olores nauseabundos provenientes de la planta tratadora de aguas negras San Pedro Mártir.
- II. Actualmente en 28 de las 30 privadas ya se cobra agua con macro-medidor y esta en proceso de instalar micro-medidores, a pesar de que hay muchísimas fugas de aguas por el mal estado de la infraestructura hidráulica, lo que ha provocado excesos en los cobros de agua, variando los pagos desde \$350.00 pesos hasta \$1,200.00 por vivienda en los diferentes condominios.
- III. No se encuentra terminado el cárcamo de aguas pluviales, y en épocas de lluvias se inundan 8 condominios.
- IV. Se encuentra inconcluso el cárcamo de aguas negras y la estación de bombeo, cuya finalidad era llevar las aguas negras del fraccionamiento a la vecina planta tratadora de aguas residuales de la CEA para su tratamiento, por lo que esas aguas seguirán contaminando el río Querétaro, al respecto del Oficio No. DS/080/2012 de fecha 24 de Mayo de 2012 (Anexo III), firmado por el Ingeniero Álvaro de Jesus Hernández Reyna, en ese entonces Director de Saneamiento, se desprende que personal de la Dirección de saneamiento visitó el sitio donde se descarga el agua residual sin tratar generada en el Fraccionamiento, detectando varias problemáticas pues el agua se estanca en el cárcamo de rebombeo y sufre una descomposición anaerobia, lo cual promueve la formación de compuestos químicos causantes de malos olores que repercuten negativamente en los que habitan el fraccionamiento siendo la principal preocupación el hecho que esto representa un potencial foco de infección para los mismos, sin mencionar el daño ambiental que causa pues no cumple con la normatividad respectiva.
- V. La desarrolladora promocionó este fraccionamiento como un desarrollo ecológicamente sustentable y les cobró a sus adquirientes, una planta tratadora de aguas grises AR-DUAL, la cual, ya desmanteló y se llevó, siendo importante resaltar, que en su momento fue un proyecto que se les vendió con el objetivo de que con dichas aguas, se regaría jardines y se utilizarían para los W.C. y lavaderos, ahorrándose un 50 % en sus recibos de agua, circunstancia que ahora ni instalándose micro-medidores pagarán lo justo, ya que hay muchas fugas de agua en el subsuelo y azoteas. (Anexo IV).



- VI. Las áreas verdes y jardinerías están totalmente abandonadas y secas.
- VII. El alumbrado público es muy deficiente ya que hay muchas luminarias fundidas lo que propicia inseguridad para sus habitantes.
- VIII. 4 accesos fueron abiertos desde Septiembre del 2013, trayendo un tránsito vehicular sumamente intenso de automóviles, tractores agrícolas, tráilers y camiones cisternas que transportan sustancias peligrosas, por lo cual el pavimento esta muy deteriorado, sin mencionar que en algunas secciones del fraccionamiento fue instalado gas natural a 30 cm de profundidad sin cumplir con la normatividad, por lo cual al trasitar este tipo de vehículos de carga pesada, corren el riesgo de que se rompa el pavimento y los ductos que estan a muy baja profundidad, poniendo en riesgo su seguridad física y patrimonial.

En este sentido, una de las mayores preocupaciones de los habitantes de este fraccionamiento es el referente a la infraestructura hidráulica, lo anterior, en virtud de que en la Gaceta Municipal número 64, de fecha 27 de marzo de 2012 (Anexo V), donde se publicó el Acuerdo relativo a la autorización definitiva, recepción y entrega de las obras de urbanización del fraccionamiento Rancho Bellavista, señala en su antecedente 7.42 que el solicitante presenta Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la Infraestructura hidráulica del fraccionamiento, lo cual es falso, pues en fecha 05 de abril de 2018, mediante Oficio No. OIC/614/2018 (Anexo VI) el Ing. Sergio Gerardo López Martínez, Titular del órgano Interno de Control de la Comisión Estatal de Aguas informa que del Oficio VE/3478/2012 de fecha 13 de Septiembre de 2012 (Anexo VII), se desprende claramente que la Comisión Estatal de Aguas **no ha iniciado acción referente con la Entrega Recepción del Fraccionamiento Rancho Bellavista, y que no cuentan con ninguna acta administrativa de entrega-recepción para dicho fraccionamiento, ya que no se ha recibido infraestructura al Desarrollador,** desconociendo el documento que hace referencia en el Periódico Oficial de fecha 24 de agosto de 2012.

De igual forma señala que con el oficio SAY/243/2013 (Anexo VIII), la entonces Secretaria del Ayuntamiento de Querétaro, **confirmó la inexistencia en el expediente relativo al Fraccionamiento Rancho Bellavista del Acta de Entrega-Recepción de la Infraestructura Hidráulica** de dicho Fraccionamiento a la Comisión Estatal de Aguas.

Sin embargo, mediante OFICIO No. GSC/0104/2018, de fecha 28 de Diciembre de 2018 (Anexo IX), la Gerencia de Servicio al Cliente de la Comisión Estatal de Agua informó que la Constructora con fecha 21 de noviembre de 2018 **entregó la infraestructura hidráulica del fraccionamiento**, es decir, no existe uniformidad de criterio en las respuestas que se les presentan a los habitantes de estos



fraccionamientos pues en el Oficio más reciente No. SEDESO/CN/095/2019, de fecha **21 de marzo de 2019** (Anexo X), el Lic. Eduardo Cisneros Núñez , Coordinador de Normatividad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible informa que **a la fecha no tienen conocimiento de que se haya realizado dicha entrega ante la Comisión Estatal de Aguas.**

En conclusión, la entonces administración del municipio de Querétaro en 2012, realizó la entrega-recepción del fraccionamiento sin haberse hecho la relativa entrega-recepción de la Infraestructura hidráulica, lo que va en contra de la fracción II y V, del artículo 204, de la Sección Quinta referente a la Entrega y Recepción de Obras de Urbanización de los Fraccionamientos, del Código Urbano que señala:

Artículo 204. Concluida la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento etapa, sección o fase, el desarrollador presentará a la autoridad competente, solicitud de entrega de éstas, para lo cual deberá acreditar:

I. ...

II. **Que los servicios y obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones;**

III. ...

IV. ...

V. **Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente;**

VI. ...

VII. ...

En este orden de ideas, no solo se entregó sin este requisito, sino que existe falsedad en el Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de febrero de 2012 y en su respectiva publicación en la Gaceta Municipal número 64, de fecha 27 de marzo de 2012, pues señala que el promotor presenta Acta Administrativa de Entrega-Recepción de la Infraestructura hidráulica del fraccionamiento, la cual no existe, sin mencionar la incertidumbre en que viven los habitantes del fraccionamiento pues hay contradicciones en los diversos oficios que las autoridades emiten.



11. Que respecto del Fraccionamiento Hacienda La Gloria se han generado constantes inconformidades por parte de sus habitantes en torno a la carencia de servicios básicos, del deterioro de la infraestructura y falta de seguridad, a consecuencia del abandono del mismo, pues cuentan con luminarias fundidas, áreas verdes sin mantenimiento, servicios básicos deficientes, bardas que se están derrumbando, inundaciones, aunado a que un acceso fue abierto, generando que la vialidad se vuelva peligrosa, pues transitan automóviles y camiones a muy alta velocidad, sin que existan topes, provocando diversos accidentes y poniendo en riesgo su integridad física.

12.- Que el artículo 148 del Código Urbano establece en su primer párrafo que: “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.”, circunstancia que la desarrolladora de los fraccionamientos Rancho Bellavista y Hacienda La Gloria no ha cumplido, pues a pesar de que ya fue entregado, esta entrega fue con condicionantes que desde 2012 ha hecho caso omiso en cumplir.

En este sentido, a pesar de la entrega, al estar condicionada, la responsabilidad de prestar los servicios sigue siendo del desarrollador inmobiliario, por lo cual, para no dejar en desamparo a los habitantes de estos fraccionamientos, resulta urgente que emprendan las acciones legales en contra de esta desarrolladora y que se exija que subsane las observaciones que desde el 2012 le fueron señaladas por municipio y ha desatendido, para que los habitantes de dichos fraccionamientos puedan tener en óptimas condiciones sus servicios e infraestructura, pues actualmente se encuentran en desamparo para la atención de los mismos, teniendo que ser mediante la organización vecinal que han podido solucionar, poco a poco, sus necesidades principales, sin embargo, hay gastos que rebasan sus posibilidades económicas, considerando además que no es justo que tengan que hacer frente y pagar con sus propios recursos, por la irresponsabilidad de una desarrolladora.



15.- Que el artículo 198, fracción IV, y penúltimo párrafo del Código Urbano, estipula que para que el desarrollador pueda obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, deberá satisfacer entre otros requisitos, el **garantizar a satisfacción de la autoridad competente**, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

Y que 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.

En este sentido, y en virtud de que el desarrollador no ha concluido dichas obras, ni subsanado las condicionantes que le fueron impuestas, resulta necesario hacer válida la garantía señalada para que se concluyan las obras pendientes y se presten a cabalidad los servicios básicos que den a los habitantes de estos fraccionamientos una vida digna.

16.- Que en virtud de lo anterior, y siendo competente el Ayuntamiento de Querétaro, según lo preceptuado en el artículo 13 del Código Urbano del estado de Querétaro, resulta indispensable que emprenda las sanciones administrativas y/o de responsabilidad civil o penal en contra del desarrollador inmobiliario y/o quien resulte responsable por la falta de cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el ordenamiento citado y demás normatividad aplicable, incumplimiento que ha puesto en riesgo la salud, seguridad y patrimonio de los habitantes de los fraccionamientos Rancho Bellavista y Hacienda la Gloria, asimismo, que se le demande al desarrollador inmobiliario para que efectúe el cumplimiento de las condicionantes estipuladas en los acuerdos respectivos, con la debida terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y de los servicios, y/o que el municipio haga efectivo el instrumento que se otorgó en garantía, conforme lo estipulado por el artículo 198 del Código Urbano del Estado, y la aplique para realizar las obras omitidas por el desarrollador inmobiliario.



17.- Que por lo expuesto y fundado, respetuosamente se somete a consideración de esa H. Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro, la presente iniciativa de:

“INICIATIVA DE ACUERDO POR EL QUE RESPETUOSAMENTE SE EXHORTA AL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y AL TITULAR DE SU PRESIDENCIA MUNICIPAL, A EFECTO DE QUE EN TÉRMINOS DE SUS COMPETENCIAS REALICEN LAS ACCIONES LEGALES EN CONTRA DEL DESARROLLADOR INMOBILIARIO DE LOS FRACCIONAMIENTOS RANCHO BELLAVISTA Y HACIENDA LA GLORIA O CONTRA QUIEN RESULTE RESPONSABLE, PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO FORZOSO DE LAS OBLIGACIONES DESATENDIDAS Y HAGA EFECTIVO EL INSTRUMENTO QUE SE OTORGÓ EN GARANTÍA, CONFORME AL ARTÍCULO 198 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y LA APLIQUE PARA REALIZAR POR SÍ O POR MEDIO DE CONTRATISTA, LAS OBRAS OMITIDAS POR EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO.”

ARTÍCULO ÚNICO. La Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro, respetuosamente exhorta al Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, y al titular de su presidencia municipal, a efecto de que en términos de sus competencias realicen las acciones legales en contra del desarrollador inmobiliario de los fraccionamientos Rancho Bellavista y Hacienda La Gloria o contra quien resulte responsable, para exigir el cumplimiento forzoso de las obligaciones desatendidas y haga efectivo el instrumento que se otorgó en garantía, conforme al artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y la aplique para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas por el desarrollador inmobiliario.

TRANSITORIOS

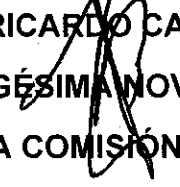
Artículo Primero. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por el Pleno de la Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro.



Artículo Segundo. Remítase el Acuerdo al Ayuntamiento del Municipio de Querétaro para su conocimiento y adopción de las medidas pertinentes.

Resolutivo Tercero. Envíese al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

ATENTAMENTE


DIPUTADO RICARDO CABALLERO GONZÁLEZ
QUINCUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES
FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO ENCUENTRO SOCIAL