



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

PODER LEGISLATIVO DE QUERÉTARO OFICIALÍA DE PARTES	LVII LEGISLATURA QUERÉTARO
17 OCT. 2013	027741
HORA: 3:37	
ANEXOS: <i>P. M. Que</i>	

Santiago de Querétaro, Querétaro, a 15 de octubre 2013.

Asunto: Se presenta iniciativa de Ley.

**QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
PRESENTE**

BRAULIO MARIO GUERRA URBIOLA, DAVID DORANTES RESÉNDIZ, RICARDO CARREÑO FRAUSTO, GERARDO SÁNCHEZ VÁZQUEZ, ALEJANDRO BOCANEGRA MONTES, JUAN GUEVARA MORENO, MARTÍN VEGA VEGA, GILBERTO PEDRAZA NUÑEZ, EUNICE ARIAS ARIAS Y DIEGO FOYO LÓPEZ, Diputados del Congreso del Estado de Querétaro en la LVII Legislatura, en ejercicio de la facultad que nos confiere lo dispuesto en el artículo 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro, y en los términos del artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a la consideración del Pleno de esta Honorable Representación popular la **"INICIATIVA DE LEY POR LA QUE SE REFORMAN DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO EN RELACIÓN AL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE EN EL RÉGIMEN CONDOMINIAL"**, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo séptimo señala textualmente que *"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."*

El Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Querétaro, denominado "Plan Querétaro 2010-2015, Soluciones Cercanas a la Gente", en su eje de desarrollo identificado como "Ordenamiento Territorial e Infraestructura para el Desarrollo", contempla diversas estrategias y líneas de acción, entre las que se encuentra la aplicación eficiente de los instrumentos de planeación urbana, la modernización de



LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

los procesos para la administración del desarrollo urbano en todos los Municipios, la sistematización de procesos de control y vigilancia urbana, la elaboración y actualización del sistema de planeación urbana, la coordinación de los diversos niveles de gobierno para el mejoramiento del desarrollo urbano, la integración de asentamientos humanos al desarrollo urbano, la regularización de los asentamientos humanos establecidos fuera del marco jurídico, así como inhibir la creación de nuevos asentamientos irregulares.

En este sentido, el Código Urbano del Estado de Querétaro contempla la incorporación de los instrumentos para la consolidación de los centros de población, con el fin de llevar a cabo una distribución equitativa de los beneficios y cargas del proceso de urbanización, así como la ordenación y regulación del aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población.

Así mismo, constituye medios para hacer efectiva la planeación urbana, salvaguardando el equilibrio que debe existir en el mercado del suelo para el desarrollo urbano y la vivienda, para evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo y la vivienda, principalmente la de carácter social y popular.

Cabe destacar que la vivienda de carácter social y popular en el Código Urbano del Estado de Querétaro, señala que está debe ser edificada a través de los desarrollos inmobiliarios, los cuales pueden ser fraccionamientos, condominios o conjuntos habitacionales; en este sentido cada uno tiene características propias que lo hacen diferente uno de otro y que se adaptan a las necesidades de la población en su conjunto.

Sin duda alguna, uno de los tipos de vivienda con mayores problemas para su eficiente funcionamiento al interior y exterior de este, son los condominios; esto toda vez que el régimen de propiedad en condominio es aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas 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 a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.

Los propietarios o condóminos tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa, nave industrial, cajón de estacionamiento o aéreas; además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y



disfrute, por lo que dichos elementos se consideran inseparables y no susceptibles de división.

Tal situación, causa grandes confusiones entre los condóminos que habitan dentro de un condominio, ya que no están acostumbrados a compartir los gastos que requieren las áreas de uso común y muchas veces prefieren individualizar los pagos, ya que el Código Urbano no establece claramente cómo debe regularse tal situación, causando conflictos sociales en su interior y conflictos sociales hacia el exterior con las autoridades que suministran los servicios básicos tales como el agua y la electricidad.

En este sentido, debemos centrarnos en un problema real que causa un perjuicio a los habitantes de un condominio como lo es el pago del agua de las áreas comunes y las privativas, ya que por un lado está el pago de las áreas de uso común de todos los condóminos y de las áreas privativas, las cuales se encuentran concentradas a través de un macromedidor general.

Siendo en este sentido que el conflicto aumenta cuando quieren individualizar sus tomas de agua a través de los micromedidores y debido a la normativa del Código no cuentan con la facilidad de hacerlo, siendo que el agua al ser un vital líquido no puede dejar de ser suministrado en los diversos sectores de la población, sin que tal hecho cause un confrontamiento con las autoridades que la suministran siendo en este caso en particular la Comisión Estatal de Aguas.

No debemos olvidar que la Asamblea General de las Naciones Unidas en su 108ª sesión plenaria del 28 de junio de 2010, adoptó la resolución A/RES/64/292 [NACIONES UNIDAS, A/RES/64/292] mediante la cual:

"1. Reconoce que el derecho al agua potable y el saneamiento es un derecho humano esencial para el pleno disfrute de la vida y de todos los derechos humanos;..."

La Naciones Unidas no se limita a reconocer el acceso al agua potable y saneamiento como un derecho humano sino que va más allá y reconoce que dicho derecho al agua potable y saneamiento es esencial para el pleno disfrute de la vida y de todos los derechos humanos.

En este mismo sentido, en noviembre de 2002, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales adoptó la Observación General nº 15 sobre el



LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

derecho al agua. El artículo 1.1 establece que "El derecho humano al agua es indispensable para una vida humana digna". La Observación n° 15 también define el derecho al agua como el derecho de cada uno a disponer de agua suficiente, saludable, aceptable, físicamente accesible y asequible para su uso personal y doméstico.

Tal problemática refleja claramente la necesidad de realizar una modificación al Código Urbano del Estado de Querétaro, en lo que respecta al tema de los "condominios y el suministro de agua potable", aportando una redacción más clara a los ciudadanos que les permita comprender, beneficiarse y facilitar su vida dentro de un condominio; siendo de igual manera benéfica para los desarrolladores y la Comisión Estatal del Agua, toda vez que evitara el conflicto y los adeudos por parte de los condóminos en lo que se refiere al tema del agua.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en las disposiciones invocadas en el proemio, sometemos a la consideración de esta Honorable Legislatura la siguiente:

INICIATIVA DE LEY POR LA QUE SE REFORMAN DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO EN RELACIÓN AL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE EN EL RÉGIMEN CONDOMINAL.

ARTÍCULO PRIMERO.- Se adiciona la fracción IX al artículo 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 241. *Queda prohibido a los condóminos:*

I a VIII...

IX.- *Obstaculizar, de la forma que sea, el acceso al condominio del personal de cualquier organismo operador de servicios públicos a efecto de realizar la toma de lectura, inspección, notificación, reconexión o limitación de los servicios, cuando así corresponda.*



ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforma el párrafo tercero y cuarto, y se adicionan los párrafos sexto y séptimo del artículo 429 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 429.

Para cada predio....

En los condominios...

En caso de condominios horizontales deberán instalarse un número de tomas y medidores equivalentes al número de unidades privativas que conforman el condominio, **por lo cual el constructor o desarrollador deberá construir** la infraestructura hidráulica independiente para todos y cada uno de los locales, departamentos, casas o unidades privativas, **de tal forma que** esta infraestructura permita a la Comisión Estatal de Aguas instalar los aparatos medidores correspondientes en los límites del condominio con la vía pública.

En los demás casos de condominios diferentes a los señalados en el párrafo anterior, la contratación individual estará sujeta a las condiciones que establezca la Comisión Estatal de Aguas en el convenio que se suscriba para tal efecto. Principalmente deberá establecerse el acta de Asamblea condominal, **donde los condóminos manifiesten su consentimiento para individualizarse y responsabilizarse de sus consumos.**

Los constructores...

Una vez realizada la individualización de tomas, los condóminos estarán obligados al pago del suministro de agua potable, alcantarillado y saneamiento, en base a las lecturas que arroje el aparato medidor individual instalado en cada unidad privativa, así como al pago proporcional de las diferencias registradas por el área común, a través del aparato medidor que para tal efecto se encuentre instalado.

El pago de las diferencias señaladas en el párrafo anterior, podrá hacerse mediante el cargo realizado a los recibos individuales de cada uno de los



LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

condóminos, dividiéndose en partes iguales entre el número de contratos que conformen el condominio.

ARTÍCULO TERCERO.- Se adiciona una fracción X al artículo 287 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 287. El Reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I a IX...

X. Las facilidades que deberán otorgarse al personal de los diversos organismos operadores para la adecuada inspección y prestación de los servicios públicos.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Remítase al Titular del Poder Ejecutivo para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

ATENTAMENTE

BRAULIO MARIO GUERRA
URBIOLA

DAVID DORANTES RESÉNDIZ



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

RICARDO CARREÑO FRAUSTO

GERARDO SÁNCHEZ VÁZQUEZ

ALEJANDRO BOCANEGRA MONTES

JUAN GUEVARA MORENO

MARTÍN VEGA VEGA

GILBERTO PEDRAZA NUÑEZ

EUNICE ARIAS ARIAS

DIEGO FOYO LÓPEZ

HOJA DE FIRMAS DE LA "INICIATIVA DE LEY POR LA QUE SE REFORMAN DEROGAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO EN RELACIÓN AL SUMINISTRO DE AGÜA POTABLE EN EL RÉGIMEN CONDOMINAL".