



LA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA 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 todas las personas requieren de un espacio físico que puedan habitar y cubrir sus necesidades básicas, como lo es la vivienda. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce este derecho, en su artículo 4o, párrafo séptimo, al establecer que: *“Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”*.
2. Que la Asamblea General de las Naciones Unidas, en el punto 1 de la resolución A/RES/64/292, aprobada en la 108ª sesión plenaria de fecha 28 de junio de 2010, expresa que se *“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;...”*. En el año 2002, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, aprobó la observación N° 15, respecto al derecho del agua, en el que éste se definió como el que corresponde a todos a disponer de agua suficiente, saludable, aceptable, accesible y asequible para el uso personal y doméstico, por lo que debemos entender que el agua es fundamental para la dignidad de toda persona.
3. Que derivado del acelerado crecimiento poblacional en nuestra Entidad, es urgente crear políticas públicas que conlleven a un desarrollo equilibrado y garanticen a la sociedad una mejora en su calidad de vida; por ello, es importante trabajar por una planeación urbana que sea verdaderamente sustentable.
4. Que en este sentido, el Código Urbano del Estado de Querétaro contempla la incorporación de instrumentos para la consolidación de los centros de la 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 y de la seguridad y calidad en las construcciones.

Determina, además, las disposiciones para lograr una 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.

5. Que a raíz del crecimiento demográfico, surge el régimen de propiedad en condominio, que representa una opción factible de desarrollo urbano; el Código Urbano en cita, lo define como aquel en el que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyen 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.

6. Que las personas que viven en este tipo de régimen, se enfrentan constantemente a problemas como por ejemplo, el hecho de tener que compartir espacios y servicios comunes de manera, lo que siempre dará lugar a una serie de responsabilidades y obligaciones de cumplimiento compartido por todos aquellos que habitan los condominios; sin embargo, no todos los condóminos lo hacen de manera responsable, situación que llega a causar un perjuicio en los servicios, mantenimiento de espacios comunes, prefiriendo muchas veces individualizar los pagos, situación que no está regulada por el Código Urbano del Estado de Querétaro, generándoles conflictos sociales al interior y al exterior con las autoridades competentes encargadas de suministrar los servicios básicos, como los de agua potable y electricidad, además del detrimento en la calidad de vida y patrimonio de los que habitan en los condominios.

7. Que un problema frecuente en el régimen de propiedad en condominio, es el ocasionado por el pago de agua de las áreas comunes de todos los condóminos, pues tanto éstas como las áreas privativas se encuentran concentradas en un macro medidor general, lo que les provoca conflicto cuando pretenden individualizar sus tomas de agua a través de los micro medidores, máxime que el marco jurídico no lo contempla.

8. Que ante cuestiones como ésta, resulta evidente la necesidad de reformar el Código Urbano del Estado de Querétaro, con la finalidad de que, en tratándose del suministro de agua potable que comparten los condóminos, la normatividad les permita facilitar su vida dentro de un condominio, además de abatir la problemática ocasionada por los adeudos en que llegan a incurrir algunos condóminos.

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



LEY QUE REFORMA, DEROGA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Artículo Primero. Se reforman las fracciones VII y VIII y se adiciona la fracción IX al artículo 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 241. Queda prohibido a...

I. a la VI. ...

VII. Realizar actos que alteren la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás ocupantes del condominio;

VIII. Realizar cualquier actividad que cause molestia o no permita el descanso de los demás habitantes del condominio; y

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 reforman las fracciones VIII y IX y se adiciona la fracción X al artículo 287 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 287. El Reglamento del...

I. a la VII. ...

VIII. Previsiones relativas a las cuotas de mantenimiento, así como a las del fondo de reserva;

IX. Formas de extinción del condominio; y

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

Artículo Tercero. Se reforman los párrafos tercero y cuarto, y se adicionan los nuevos párrafos sexto y séptimo del artículo 429 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar de la siguiente forma:

Artículo 429. Para cada predio...

En los condominios...

En caso de condominios horizontales y verticales 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 edificar 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, con base en las lecturas que arroje el aparato medidor individual instalado en cada unidad privativa, así como al pago proporcional de las diferencias registradas, en su caso, por el área común, a través del aparato medidor que pudiera para tal efecto encontrarse instalado.

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

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 aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ley.



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, AL PRIMER DÍA DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

**ATENTAMENTE
QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA**

**DIP. BRAULIO MARIO GUERRA URBIOLA
PRESIDENTE**

**DIP. ALEJANDRO BOCANEGRA MONTES
PRIMER SECRETARIO**

(HOJA DE FIRMAS DE LA LEY QUE REFORMA, DEROGA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO)