



PODER LEGISLATIVO DE QUERÉTARO
 OFICIALÍA DE PARTES

04 MAR. 2015

HORA: 10:15

ANEXOS

04 MAR. 2015

PODER LEGISLATIVO DE QUERÉTARO
 OFICIALÍA DE PARTES

INICIATIVA DE LEY

LVII
 LEGISLATURA
 QUERÉTARO

008220

Santiago de Querétaro, Qro., 03 de Marzo de 2015
**Comisión de Desarrollo Urbano Obras Publicas
 y Comunicaciones**
Asunto: Iniciativa de ley

**HONORABLE PLENO DE LA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA
 LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO
 PRESENTE**

Diputados **GERARDO RÍOS RÍOS, YAIRO MARINA ALCOCER, MARIA LEONOR MEJIA BARRAZA y JORGE ARTURO LOMELÍ NORIEGA**, todos integrantes de la comisión de Desarrollo Urbano Obras Publicas y Comunicación de la LVII Legislatura del estado de Querétaro, y con fundamento en el artículo 18 de la Constitución del Estado de Querétaro y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro; someto antes esta honorable representación popular la **INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA, DEROGA Y ADICIONA DIFERENTES DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO**; al tenor de las siguiente exposición de motivos y términos que a continuación se expresan:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- 1.- Como parte de los Poderes de Estado, el Poder legislativo tiene como propósito el lograr el bien común a través la creación leyes que sean tendientes a mejorar las condiciones de vida de la población.
- 2.- Dado el crecimiento de la mancha urbana y de la población queretana es importante ir actualizando las leyes tendientes a regular el crecimiento urbano ya que este afecta de manera directa a la población para su desarrollo y sus condiciones de vida.
- 3.- El uso de suelo, el desarrollo inmobiliario, la infraestructura urbana, y el crecimiento de las ciudades debe ser de manera ordenada con el fin de llevar un progreso equilibrado y procurando la sustentabilidad en el desarrollo urbano.
- 4.- Atendiendo al acelerado crecimiento de nuestro estado, cobran mayor relevancia los conceptos como Ordenamiento Territorial, Infraestructura Urbana, Medio Ambiente, pues estos, deben ser términos incluyentes integradores y reconocidos por los diferentes órganos de gobierno, entidades privadas e



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

individuos para lograr un desarrollo sustentable donde el desarrollo de la sociedad no sea un pretexto para no tomar en cuenta el respeto a la naturaleza.

Que con el pretexto del mejoramiento de la calidad de vida dejemos de observar el medio ambiente, sino que se le dé un reconocimiento, fomento y protección al medio ambiente con el fin de garantizar mejores condiciones de vida a las generaciones venideras.

Es fundamental que el crecimiento urbano se dé en un contexto de armonía con el medio ambiente y las características propias del suelo queretano, así como la orografía que representa

5.- Partiendo de que la mejora regulatoria se define en términos generales como:

Es una política pública que abarca el conjunto de acciones que realiza el gobierno para mejorar la manera en que regula o norma las actividades del sector privado, y en general, en que interviene en la sociedad, a fin que las regulaciones sean claras, sencillas y eficientes.

Es imperante para esta legislatura el hacer una revisión exhaustiva de nuestras leyes con el fin de que estas, logren que las relaciones entre el sector privado, los particulares y los diferentes órdenes de gobierno sean claras, sencillas y eficientes, logrando un desarrollo urbano muy práctica sin descuidar los bienes jurídicamente tutelados mediante el Código Urbano.

6.- Los conceptos que hoy se reforman en este cuerpo legal es tendiente a brindar soluciones prácticas a los problemas sociales prioritarios como los son el ordenamiento territorial, el crecimiento de infraestructura urbana, y el crecimiento de la mancha urbana, así como el impacto al medio ambiente.

7.- Si bien es cierto la norma constitucional le da al municipio el derecho de administrar y determinar el uso de su territorio, es imprescindible darle directrices para armonizar el desarrollo municipal con el desarrollo estatal; partiendo de las materias concurrentes que la propia constitución determina.

8.- El desarrollo urbano y el crecimiento urbano tiene que ser armónico con el medio ambiente y su orografía con el fin de identificar las zonas de riesgo por lo cual es imprescindible la participación de las unidades municipales de protección civil.



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

9.- Atendiendo a las facultades coincidentes y concurrentes de la legislación mexicana, es fundamental crear una armonización entre el Plan Estatal de Desarrollo del Estado sin menoscabar la soberanía Municipal, y el proyecto propio de los municipios a través del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

10.- En términos del punto anterior nos vemos en la necesidad de definir términos, facultades de los municipios, conceptos y plazos para la elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, con el fin de determinar, eficientar, y enriquecer los programas de desarrollo urbano.

11.- El progreso y crecimiento del Estado o Municipio es proporcional al desarrollo, crecimiento y proliferación de los desarrollos inmobiliarios, estos tendrán que ser sujetos a un plan maestro de desarrollo urbano, con el fin de que este desarrollo inmobiliario sea encausado a una sustentabilidad y aun crecimiento urbano ordenado para el mejoramiento de las condiciones de vida de los ciudadanos.

12.- Por ende se le ha ratificado y modificado al municipio la facultad de que la densidad poblacional sea reglamentada por el mismo municipio, ya que este es el que conoce más a profundidad las tendencias de crecimiento y el territorio donde se lleva a cabo ese mismo crecimiento.

13.- Dado que el Municipio es beneficiario, administrador, y el encargado de su conservación de las áreas de donación se definen criterios conceptos y supuestos sobre estas áreas de donación; así como las condiciones en que se deberán entregar al Municipio.

14.- Buscando la eficiencia, la claridad y simplificación de la tramitología de las autorizaciones de los fraccionamientos, se regula lo relacionado a las fusiones y divisiones de predios, las etapas del proceso de autorización de fraccionamientos, así como la participación de la Unidad Municipal de Protección Civil de cada municipio.

15.- Sin duda los condominios habitacionales en nuestro estado han sido motivo de polémica, y muchos conflictos sociales respecto a: las áreas privativas, áreas de donación, entrega de los mismos al municipio, así como el respectivo proceso de autorización de esta figura condominal nos vemos en la necesidad de modificar, aclarar, y determinar algunos conceptos, términos y plazos para lograr atender a las necesidades prácticas tanto de los inmobiliarias y los ciudadanos; imponiendo algunas obligaciones a los municipios.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en las disposiciones invocadas, sometemos a la consideración de esta **HONORABLE LVII LEGISLATURA** la siguiente:



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA, DEROGA Y ADICIONA DIFERENTES DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO

Artículo primero.- Se reforma el artículo 12, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código.

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas de nomenclatura, la autorización para venta de lotes; y entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, previstas en el artículo 186 fracciones V, VI y VII de este código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, III y IV, del artículo 186 de este código.

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas, de aquellos condominios que no se originen de un fraccionamiento autorizado y al área encargada del desarrollo urbano lo correspondiente a las etapas I, III, IV, V, VII del artículo 244 de este código.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios.

Artículo segundo.- Se reforma el párrafo segundo del artículo 139, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 139. Los desarrollos inmobiliarios se clasifican, por su uso y densidad, en:

- I. Habitacional Campestre,
- II. Habitacional Residencial,
- III. Habitacional Medio,
- IV. Habitacional Popular,
- V. Comerciales
- VI. Industrial,
- VII. Mixto



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

La densidad de los desarrollos inmobiliarios estará a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y corresponderá al Reglamento Municipal establecer la clasificación y sus características.

Artículo tercero.- Se reforma el artículo 150, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 150. Las rectificaciones de límites y colindancias de fraccionamientos, se tramitará en los términos del artículo anterior

En caso de haber ampliación de un fraccionamiento con un predio colindante fuera de la superficie originalmente autorizada procederá la ampliación y relotificación correspondiente, siempre y cuando el predio colindante no pertenezca a ningún otro desarrollo inmobiliario autorizado y que sea del mismo propietario.

Este procedimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 186 del presente Código

Artículo cuarto.- Se reforma el artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 156. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse urbanizado.

La distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda, conforme a lo previsto en este Código.

En el caso de fraccionamientos además deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública.

Se exceptúan de la transmisión a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, los condominios y unidades condominales que formen parte de fraccionamientos autorizados por los municipios o el estado, que hayan dado cumplimiento a la transmisión del diez por ciento por concepto de equipamiento urbano.

Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del fraccionamiento y podrá optarse por su pago en efectivo, en cuyo caso el valor será el señalado como comercial en avalúo realizado por perito valuador inmobiliario con cédula profesional. Dicho valor



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

comercial comprenderá la superficie para equipamiento urbano ya urbanizada y habilitada con el mobiliario urbano.

Para el caso de los condominios y unidades condominales, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, deberá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario y podrá optarse por su pago en efectivo, en cuyo caso el valor será el señalado como comercial en avalúo realizado por perito valuador inmobiliario con cédula profesional. Dicho valor comercial comprenderá la superficie para equipamiento urbano ya urbanizada y habilitada con el mobiliario urbano.

El avalúo a que se refieren los dos párrafos que anteceden, deberá ser presentado por el desarrollador.

El pago en efectivo señalado anteriormente deberá de ingresar etiquetado a los Municipios, única y exclusivamente para destinarlo a equipamiento urbano.

I. Corresponderá a los Municipios o, en su caso, al Poder Ejecutivo del Estado, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito, incluir, cuando se emita el dictamen técnico de licencia de ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario, la ubicación de vialidades y equipamiento urbano, que hayan sido determinadas en el visto bueno de lotificación;

II. Las áreas destinadas al equipamiento urbano deberán considerarse como parte integrante del proyecto autorizado de que se trate y localizarse en zonas de fácil acceso a todos los lotes, de acuerdo con los entornos específicos;

III. En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio realizado por perito valuador inmobiliario con cédula profesional. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código.

El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario;

IV. Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio que corresponda, con el carácter de dominio público y deberán ser utilizados para equipamiento urbano;

V. Cuando se trate de desarrollos inmobiliarios de cuatrocientos o más habitantes por hectárea, la totalidad de dichas áreas, deberá ubicarse dentro del



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

proyecto autorizado de que se trate. El área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:

- a) El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.
- b) El uno por ciento para plazas o espacios públicos y contar con el mobiliario urbano adecuado.
- c) El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano;

VI.- En aquellos desarrollos con densidades de doscientos o trescientos noventa y nueve habitantes por hectárea, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:

- a) El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.
- b) El uno por ciento para plazas o espacios públicos, dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.
- c) El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;

VII.- En los desarrollos inmobiliarios de ciento noventa y nueve habitantes por hectárea o menos, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:

- a) El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.
- b) El seis por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;

VIII.- Derogada

IX.- El proyecto de lotificación evitará las colindancias directas de lotes con las áreas destinadas al equipamiento urbano. También deberá considerar que los lotes cercanos a las áreas antes citadas y a las vialidades primarias se destinen preferentemente a servicio y comercio de conformidad con la compatibilidad que le permitan los programas de desarrollo urbano vigentes para la zona, para lo cual se deberá prever que el inmueble cuente con las dimensiones adecuadas para estos usos.



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

El presupuesto de las obras de urbanización deberá contener la partida correspondiente a la urbanización que dé frente a la superficie destinada para equipamiento urbano, incluyendo el mobiliario urbano de la vía pública.

X. No se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana; y

XI. El dictamen técnico deberá establecer los porcentajes y superficies del desarrollo inmobiliario, destinados para vías públicas ubicadas dentro del mismo, así como las que se determinen por el enlace y la integración de los desarrollos inmobiliarios considerados en proyectos de nuevas vías, promovidas por el mismo propietario del desarrollo inmobiliario, así como de los equipamientos urbanos, o en su caso el pago en efectivo de dicho equipamiento urbano el cual deberá quedar expresamente asentado en la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario.

Una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y, en su caso, en la Gaceta Municipal correspondiente, el propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dichas superficies mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador.

En el acto administrativo que autorice la transmisión gratuita, se prevendrá que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio.

La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser entregada dentro del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. Si el desarrollo inmobiliario se autoriza en etapas y la superficie de transmisión no se encuentra dentro de la etapa inicial autorizada, ésta deberá ser urbanizada a más tardar en la penúltima etapa.

Artículo quinto.- Se reforma el artículo 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 157. El propietario de un desarrollo inmobiliario, tendrá que acordar con los organismos operadores o, en su caso, con la autoridad competente, si la propiedad de la superficie e infraestructura correspondiente, de acuerdo a la normatividad aplicable se deba de transmitir o bien la propiedad original quede con las restricciones correspondientes a efecto de que los organismos operadores lleven a cabo su debida operación, administración y mantenimiento; dicha superficie e infraestructura no se consideran dentro de la superficie de transmisión gratuita a que se refiere el artículo anterior.

En los casos de desarrollos inmobiliarios colindantes con áreas naturales protegidas o zonas de conservación ambiental, se deberá prever que las superficies de equipamiento urbano destinadas a los espacios públicos y las áreas verdes concentradas se localicen preferentemente en la frontera de colindancia

Artículo sexto.- Se reforma el artículo 169, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 169. Se entiende por subdivisión de predios urbanos, la partición en dos o más fracciones, que no genere una o más vialidades, que cuente con frente a una vialidad de origen federal, estatal o municipal, limitándose el número de lotes de la subdivisión a lo que la densidad de población establezca para los usos de suelo habitacionales del instrumento de planeación vigente en la zona.

Artículo séptimo.- Se adicionan dos párrafos al artículo 175, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 175. Además de lo previsto en los artículos 171, 172, 173 y 174 de este Código, será procedente la autorización de subdivisión de predios, en los casos siguientes:

- I. ..."
- II. ..."
- III. ..."
- IV. ..."
- V. ..."
- VI. ..."
- VII. ..."

La autoridad podrá emitir la autorización de subdivisión de predios que provengan de inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio, usucapiones



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

prescripciones u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios, inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

Las autorizaciones que se emitan en términos de éste párrafo deberán ser protocolizadas por notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo octavo.- Se reforma el artículo 177, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 177. No se autorizará la fusión de un predio a un desarrollo inmobiliario ya autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de un predio que no forma parte del predio de origen del desarrollo inmobiliario.

No se autorizará la fusión de lotes, unidades privativas o condominios que pertenezcan a desarrollos inmobiliarios diferentes ya autorizados.

Para el caso de ampliación de etapa de un desarrollo inmobiliario en la modalidad de fraccionamiento en superficie colindante al desarrollo se estará a lo dispuesto en el artículo 150 de este ordenamiento

Artículo noveno.- Se reforma el artículo 186, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas; siendo las siguientes:

- I.-Dictamen de uso de suelo;
- II.-Autorización de estudios técnicos;
- III.-Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV.-Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V.-Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI.-En su caso, autorización para venta de lotes; y
- VII.-Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento pudiendo ser la entrega por etapas debidamente urbanizadas.
- VIII.- Visto bueno de protección civil atendiendo a la reglamentación de la materia.



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna.

Artículo decimo.- Se reforma el artículo 198, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 198..."

I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización

IV. Garantizar por el desarrollador 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.

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 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 decimoprimer.- Se reforma el artículo 205, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 205.- Recibida la solicitud, la autoridad competente procederá a verificar que con la documentación presentada por el Desarrollador, se acredita presuntivamente, los extremos en el artículo anterior; de ser procedente se señalará día y hora a fin de llevar a cabo inspección general de las obras a la que citara al Desarrollador para que comparezca a la misma, hecho lo anterior y cumplido lo dispuesto en los artículos 207 y 208 tendrá un periodo de 90 días hábiles a efecto de concluir con el acuerdo de cabildo relativo a la entrega y recepción de las obras de urbanización.

Ahora bien, esta entrega, podrá previo acuerdo de la autoridad y el desarrollador entregar por etapas, y a la entrega de la totalidad de las etapas se aplicara el termino de 90 días señalados en el párrafo anterior para emitir el acuerdo de cabildo correspondiente.

Artículo decimosegundo.- Se reforma el artículo 214, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:



Artículo 214. Para efectos...

I.-Condominio vertical. Cuando el inmueble se edifique en varios niveles, en el que cada uno de los propietarios tendrá derecho de propiedad sobre su área privativa, considerándose como unidad privativa con su correspondiente cajón de estacionamiento y accesorios como pueden ser bodegas, tendedores o jardín en azoteas, terrazas, etc., que sean de uso exclusivo de la unidad privativa. Además de un derecho de copropiedad sobre el suelo afectado en régimen de propiedad en condominio y sobre los elementos y partes comunes del edificio vertical necesarios para su adecuado uso y disfrute. Susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciente a distintos propietarios.

II. Condominio horizontal. Cuando se establece en inmuebles con o sin construcción horizontal sobre su área privativa, teniendo el condómino derecho de propiedad sobre el suelo y la construcción edificada en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería; siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del inmueble, si fuera el caso, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciente a distintos propietarios.

III. Condominio mixto. Cuando el condominio está formado por edificaciones verticales y horizontales, que pueden estar conformados en grupos de unidades como edificios, cuerpos, torres, secciones o zonas. En este caso, le serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes del condominio, las disposiciones relativas a los condominios verticales u horizontales, según sea la clasificación de cada uno de ellos.

En todos los casos, el...

El número máximo de conformación, será de ciento veinte unidades privativas más los cajones de estacionamiento y accesorios que le correspondan.

Artículo decimotercero.- Se reforma el artículo 214, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 225. Para el caso de constitución de régimen de propiedad en condominio, el promotor, deberá presentar ante la autoridad competente, solicitud que contenga:

I..."

II..."



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

III..."

IV..."

V. Propuesta de la ubicación de las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio de acuerdo a lo señalado en el artículo 156.

VI. La autoridad municipal autorizará la ubicación de las superficies a que se refiere la fracción que antecede;

VII..."

VIII.

IX. Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble en que se constituirá el condominio, el que deberá encontrarse libre de responsabilidad fiscal.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor, estará exento de presentar el Deslinde Catastral señalado en la fracción III, y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento al artículo 156, el promotor, estará exento de dar cumplimiento a la fracción V del presente artículo.

Artículo decimocuarto.- Se reforma el artículo 244, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas que, siendo las siguientes

I..."

II..."

III. Visto Bueno del proyecto de distribución de condominio

IV.- Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar.

V..."

VI."

VII..."

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor, estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna.

Artículo decimoquinto.- Se reforma el artículo 245, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 245. Cuando se trate de edificación de unidades en condominio de 2 a 10 unidades privativas, sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación, así como la emisión de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio; debiéndose estar a lo dispuesto en el reglamento de construcción del municipio que corresponda.

Artículo decimosexto.- Se reforma el artículo 247, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 247. El dictamen a que se refiere la fracción VII del artículo 244, deberá publicarse a costa del desarrollador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en el que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

No se requerirá...

El plazo para que...

En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las superficies respectivas.

En el testimonio de la escritura pública que se presente para inscripción, se relacionarán los documentos derivados de las etapas señaladas en el artículo 244 de este Código.

Artículo decimoséptimo.- Se reforma el artículo 249, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 249. Para la autorización que corresponde al visto bueno del proyecto de distribución y denominación, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, solicitud que incluya la denominación y describa las características y condiciones del predio, el tipo de condominio, el sembrado de áreas privativas y comunes, el trazo y secciones de vías internas, el plano del proyecto de urbanización, la descripción de áreas, que se conforman por unidades privativas,



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

así como las de uso común, las etapas de su conformación y cualquier otro que se derive de los estudios técnicos y proyectos presentados.

Artículo decimoctavo.- Se reforma el artículo 250, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 250. La licencia para ejecución de obras de urbanización de condominio, describirá las etapas, secciones que lo conformarán, el plano de distribución, las unidades privativas, así como las de uso común que lo integrarán, el desglose de las mismas, las restricciones y afectaciones y aquellas condicionantes que se consideren necesarias para el adecuado funcionamiento del condominio.

Artículo decimonoveno.- Se reforma el artículo 255, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 255. La Declaratoria del régimen de propiedad en condominio es el documento jurídico administrativo, que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, entre las que se incluyen áreas de transmisión gratuita, pago de impuestos y derechos.

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

Artículo vigésimo.- Se reforma el artículo 258, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 258. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

- I. ..."
- II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, relacionando los antecedentes correspondientes si el condominio se encuentra ubicado dentro de una unidad condominal. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;
- III. ..."
- IV. ..."
- V. El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- VI. ..."
- VII. ..."



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

- VIII. ..."
- IX. ..."
- X. ..."
- XI. ..."
- XII. El valor que se asigne a cada unidad privativa del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio"
- XIII. ..."
- XIV. ..."
- XV. ..."

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, que incluya cada una de las unidades privativas, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio.

Artículo vigesimoprimer.- Se reforma el artículo 260, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente, en caso de aplicar;
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización, en caso de aplicar;
- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan.

Artículo vigesimosegundo.- Se reforma el artículo 317, del Código Urbano del Estado de Querétaro para quedar como sigue:

Artículo 317.- La autoridad estatal y municipal, no expedirá autorización alguna para la edificación de conjuntos habitacionales, comerciales e industriales

Para los efectos de este código se entenderá como conjunto habitacional y comercial los destinados para darse en arrendamiento sin perjuicio de que se desarrolle en uno varios cuerpos y secciones, cualquiera que sea el régimen de propiedad y dotado de las obras necesarias de vialidad, estacionamiento y otras,



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

cuando un conjunto habitacional y comercial se destine a su venta se sujetara a lo dispuesto al capítulo séptimo del condominio de este código.

Artículo vigesimosegundo.- Se reforma el artículo 343, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 343. Los proyectos para la construcción de obras deberán considerar el diseño de los siguientes factores:

I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), que es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcciones.

II. El coeficiente de absorción del suelo (CAS), que es la superficie mínima del lote que puede ser susceptible de incorporación a áreas de riego o zonas verdes dentro del predio.

III. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), entendido como la superficie máxima de construcción que se permitirá en un predio y se expresa con el número de veces que se construya en la superficie del lote

Corresponderá a los Programas de Desarrollo Urbano y Reglamento Municipal determinar los coeficientes correspondientes.

Artículo vigesimotercero.- Se reforma el artículo 344, del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 344. Los proyectos de obras deberán tomar en consideración los aspectos de compatibilidad de uso con las lotificaciones, construcciones nuevas, restauraciones, demoliciones, ampliaciones y modificaciones, tomando como base los usos y destinos propuestos en los diferentes programas de desarrollo urbano.

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



INICIATIVA DE LEY

LVII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Resolutivo Tercero. Aprobado el presente dictamen, emitase el correspondiente proyecto de Ley y 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
DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA COMISION
DE DESARROLLO URBANO OBRAS PUBLICAS
Y COMUNICACIÓN



GERARDO RIOS RIOS



MARIA LEONOR MEJIA BARRAZA



YAIRO MARINA ALCOCER



JORGE ARTURO LOMELI NORIEGA