

# MAURICIO KURI GONZÁLEZ,

Gobernador del Estado de Querétaro, a los habitantes  
del mismo, sabed que:

**LA QUINCUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y**

## CONSIDERANDO

1. Que la función legislativa es una actividad de gran contenido e importancia social, pues a través de la creación de normas es como se establecen las condiciones, bases y parámetros de actuación de los órganos del Estado pero además, y no menos importante, se reconocen los derechos que le asisten a los particulares, a efecto de materializar con efectividad el principio de legalidad, que refiere “las autoridades solo pueden hacer aquello que la ley les permite, y los particulares todo lo que no está prohibido”.

Todo lo anterior, en el marco del respeto a los derechos humanos, como mandato primigenio de la función pública, previsto en el artículo 1º de la Norma Fundamental, por el que los cuerpos normativos deben, por una parte, atender las necesidades que apremian a la población, estableciendo los mecanismos y políticas públicas para ello, pero, además, cumplir con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad aplicables a tan importantes prerrogativas.

2. Que la regulación del territorio, los usos a los que está destinado y la organización de los asentamientos humanos, son cuestiones de interés fundamental, pues permiten la sana convivencia y el equilibrio de los factores de producción al interior de la sociedad.

Al respecto, el Estado Mexicano ha implementado un sistema de alta regulación en la materia, partiendo de la premisa que el territorio pertenece originalmente a la Nación, y que ésta constituye la propiedad privada, la que, si bien es un derecho humano reconocido a nivel internacional, no es ilimitado o absoluto, pues está encaminado a una función social.

En este contexto, es que el artículo 27 Constitucional prevé lo relativo a la regulación de la propiedad inmobiliaria y la utilización del territorio, señalando que ésta se encuentra sujeta a las modalidades que el Estado le pueda imponer, atendiendo a su finalidad social. Por lo que las autoridades están facultadas para reglamentar el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objetivo 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.

Así pues, es que el referido numeral establece que “...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.”

Situación que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha interpretado como una cuestión de orden público e interés social, ya que el derecho a la propiedad privada debe responder a los fines de la comunidad, al referir que:

*“...la Constitución Federal lo limita (derecho de propiedad) a su función social, toda vez que conforme al indicado artículo 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo...”*

Ello no es una cuestión exclusiva de nuestro país, sino que responde a una tendencia internacional que ha dejado clara la necesidad de limitar los excesos del liberalismo desmedido, especialmente en el sector de la propiedad privada inmobiliaria, pues si bien varios tratados internacionales reconocen a ésta como un derecho humano, también le imprimen una vertiente de interés social.

Por ejemplo, la Carta Universal de Derechos Humanos, adoptada por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), refiere en su artículo 11 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, lo siguiente:

*“Artículo 11.*

*Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”*

Sin embargo, a nivel regional, el artículo 21 de la “Convención Americana de los Derechos Humanos, Pacto de San José de Costa Rica”, aprobada el 22 de noviembre de 1969 y que entró en vigor desde el 24 de marzo de 1981 en México, regula este derecho con cierta limitación, al referir que:

*“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La Ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.”*

Con base en ello, es que la Corte Interamericana de Derechos Humanos, al abordar la interpretación de este artículo, ha establecido varios precedentes que han ido en diversas direcciones, desde conceptualizar el derecho a la propiedad privada, abordar el tema de la justa indemnización, hasta pronunciarse sobre la protección de la propiedad de pueblos indígenas o comunidades tribales.

Empero, lo importante es señalar que esa Alta Corte ha considerado que el derecho a la propiedad no es absoluto y, en ese sentido, puede ser objeto de restricciones y limitaciones, siempre y cuando éstas se realicen por la vía legal adecuada y de conformidad con los parámetros del mismo artículo 21 de la Convención, esto es, por razones de utilidad pública o de interés social.

Por tanto, la Corte Interamericana ha estimado que el derecho a la propiedad privada reconocido en la Convención incluye que, tanto el uso como el goce del territorio, pueden ser limitados por mandato de una ley, en consideración al *“interés social o por razones de utilidad pública y en los casos y según las formas establecidas por la ley”*

Es en ese sentido donde la regulación de la utilización del suelo y la distribución de los espacios territoriales tiene un alto grado de influencia, ya que ello responde a la necesidad de conformar sistemas de organización sostenibles y equilibrados en los que confluyan armónicamente los intereses privados con lo público, donde guarden proporciones equivalentes y justas en cuanto a dimensiones y características, pues lo privado no puede estar por encima de lo general, pero tampoco lo general debe ser tal que inhiba lo privado.

**3.** Que la regulación de los centros de población, asentamientos humanos y creación de ciudades es una labor que involucra a todos los sectores de la sociedad.

En el ámbito del gobierno, el urbanismo tiene un gran espectro de influencia muy amplio, pues se trata de una materia en la que concurren los tres órdenes de gobierno con sus diversas instituciones, dependencias y entidades públicas.

Al respecto, el artículo 73 fracción XXIX-C, de la Constitución General de la República, establece la facultad del Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Asimismo, el artículo 115, fracción V, de la Norma Fundamental establece una serie de atribuciones reservadas a los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de

desarrollo regional; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia y en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia, entre otras.

Aunado a ello, en la fracción VI del mismo precepto, se reconoce el fenómeno metropolitano y de conurbación al señalar que, cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

De esta manera, el legislador local tiene una función compleja al regular el tema del urbanismo, pues por un lado debe atender las disposiciones que al efecto le encomiende el Congreso Nacional, a través de la Ley General, para sentar las bases de organización del territorio, pero por otro, debe hacerlo en pleno respeto de la competencia exclusiva que el Constituyente le concedió a los municipios en la materia, la cual ha sido definida por la doctrina como el principio de “autonomía municipal”.

En este sentido, es que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la acción de inconstitucionalidad 25/2001, consideró que la reforma constitucional de 1999 reconoció en el Municipio un régimen de gobierno autónomo que debe ser respetado por las Legislaturas Locales; sin embargo, de una interpretación lógico-sistemática de varios postulados constitucionales, el Máximo Tribunal consideró también que los congresos estatales pueden emitir tres tipos de normas que inciden en el ámbito de actuación de los municipios, a saber:

- Normas que derivan del contenido de la Constitución Federal;
- Normas derivadas del artículo 124 de la Constitución, y
- Leyes en materia municipal.

Las primeras son las que, incidiendo en el ámbito del Municipio, son expedidas por la legislatura estatal en acatamiento de una disposición expresa de la Constitución, en aplicación de un principio constitucional derivado de su interpretación, o bien, que reproducen literal o casi literalmente el texto constitucional. En otras palabras, son normas que encuentran la fuente de su ejercicio y sus límites en la propia Constitución Federal.

Por su parte, las segundas son las que emite la legislatura estatal, en el ámbito de su competencia residual prevista en el artículo 124 Constitucional, y con base en la cual pueden conceder a los Municipios facultades o recursos distintos a los que expresamente les otorga la Constitución Federal.

Y las terceras son aquéllas cuya denominación y fuente proviene específicamente de la fracción II del artículo 115 constitucional y donde su objeto es, por un lado, sentar las bases generales de la organización municipal y establecer las normas de aplicación supletoria a falta de reglamentación municipal.

Asimismo, resolvió que los ayuntamientos pueden expedir dos tipos de normas reglamentarias:

El reglamento tradicional de detalle de las normas, que funciona de manera similar a los reglamentos derivados de la fracción I del artículo 89 de la Constitución Federal y de los expedidos por los Gobernadores de los Estados, en los cuales la extensión normativa y su capacidad de innovación se encuentra limitada, puesto que el principio de subordinación jerárquica, exige que el reglamento esté precedido por una ley cuyas disposiciones desarrolle, complemente o pormenore y en las que encuentre su justificación y medida, y

Los reglamentos derivados de la fracción II del artículo 115 constitucional, esto es, “bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal”, que tienen una mayor extensión normativa y en donde los Municipios pueden regular más ampliamente aquellos aspectos específicos de la vida municipal en el ámbito de sus competencias.

Es dentro de estos parámetros de actuación donde la presente reforma se desenvuelve, atendiendo las directrices emanadas del Congreso Nacional, pero respetando la esfera competencial de los municipios, para que sean éstos, a través del ejercicio de su autonomía y libertad interna, quienes atiendan, reglamenten y aborden de mejor manera los fenómenos urbanísticos que se presenten en su circunscripción territorial.

4. Que en la última década nuestra entidad ha mantenido un crecimiento demográfico y urbano muy acelerado, lo que ha generado una serie de retos de alta complejidad.

De acuerdo con información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en los últimos nueve años, el Estado de Querétaro ha incrementado considerablemente su población total, pasando de 1,827,937 habitantes en el 2010, a 2,004,472 en el 2015, y proyectándose un crecimiento a 2,147,765 habitantes para el cierre del 2020; lo que implica que, en ese periodo de tiempo, la población total en el Estado aumentará un total de 14.5%, aproximadamente.

Tendencia que seguirá al alza, toda vez que el Consejo Nacional de Población tiene proyectado que para el 2030 llegará a 2,403,016, es decir, 31.5% en comparación con el 2010.

Por otro lado, de acuerdo con cifras del Consejo Nacional de Población (CONAPO), en el 2010 la Zona Metropolitana conformada por los Municipios de Querétaro, El Marqués, Corregidora, Huimilpan y Colón, contaba con una 1,097,025 habitantes, lo que representaba alrededor del 60% de la población total del Estado, en donde los Municipios de Corregidora y El Marqués, tenían una tasa de crecimiento del 6.5% y 4.8% respectivamente, mayor en comparación con el Municipio de Querétaro, que solo presentaba un 2.2%, tendencia que se ha mantenido en los últimos cinco años.

Lo anterior nos indica que la mayor concentración de habitantes en el Estado se sitúa en esa Zona Metropolitana y que los Municipios de Corregidora y El Marqués, son los que reciben en mayor medida el impacto demográfico, lo que presenta un reto mayor, pues la mayor parte de la población del Estado se concentra en una franja limitada del territorio, con todas las implicaciones que ello representa en materia de servicios públicos, seguridad y calidad de vida.

Por ello, es que el crecimiento de las ciudades y su organización es una de las principales funciones del Estado, pues su correcto desempeño en esta materia nos lleva a mantener sociedades organizadas, funcionales y equilibradas, sobre todo en estos tiempos que tanto lo demanda el ecosistema.

En este sentido, la Organización de las Naciones Unidas fijó, como parte de las Metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, el *“lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”*, previendo para ello una serie de acciones que los miembros de la comunidad internacional deben adoptar en sus respectivos territorios, entre las que se encuentran:

- Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- Proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos.
- Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.
- Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.
- Reducir el impacto ambiental negativo de las ciudades.

Como parte de esta proyección, el 20 de octubre de 2016, se celebró en la Ciudad de Quito, Ecuador, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), que tuvo como resultado la emisión de un documento de gran importancia, la “Nueva Agenda Urbana”, documento que representa un ideal común para lograr un futuro mejor y más sostenible, en el que todas las personas gocen de

igualdad de derechos y de acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden ofrecer, y en el que la comunidad internacional reconsidere los sistemas urbanos y la forma física de los espacios urbanos como un medio para lograrlo.

En el caso de México, los compromisos asumidos se materializaron a través de la nueva “Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano”, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, como un instrumento innovador que pretende dar un enfoque diferente a la organización del territorio nacional y la forma de hacer ciudad, atendiendo sobre todo a los principios de: equidad, inclusión, propiedad urbana, coherencia, racionalidad, participación democrática, transparencia, productividad, eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana, sustentabilidad, accesibilidad universal, movilidad y, sobre todo, sostenibilidad; entendido éste último como la capacidad de atender las necesidades presentes sin comprometer las del futuro, implicando un equilibrio y regeneración precisa entre factores que permita conservar y hacer viables los elementos del entorno.

Concatenado a lo anterior, dado su carácter de norma general, esto es, que regula materias concurrentes que involucran la participación coordinada de los tres niveles de gobierno; es que dicho ordenamiento constituye la base de organización a que deben sujetarse los gobiernos locales y municipales en esta materia.

Por ello, es que el artículo Tercero Transitorio de la Ley General, estableció que las autoridades de los tres órdenes de gobierno debían crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con el contenido de esa normatividad.

De esta manera, es que se deben adecuar, alinear, homologar y armonizar las disposiciones normativas locales al nuevo contexto nacional e internacional del urbanismo, siendo en el caso de Querétaro la norma principal, el Código Urbano del Estado.

En el mismo orden de ideas, el artículo 4, fracción I, del citado ordenamiento reconoce el “Derecho a la Ciudad” como una prerrogativa básica de todos los habitantes a Centros de Población con acceso a la vivienda, infraestructura, y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

También se hace referencia al “Derecho a la Propiedad Urbana”, por el que se debe garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad.

De igual manera, en el citado precepto se reconoce el “Derecho a la protección y progresividad del Espacio Público”, por el que las autoridades tienen la obligación de crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, a la convivencia, la recreación y seguridad ciudadana, que considere todas las necesidades diferenciada por personas y grupos, mediante el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos.

**5.** Que la Constitución Política del Estado mandata en su artículo 5 que en el Estado de Querétaro se tiene el deber principal de desarrollar la estructura e implementar políticas y estrategias tendientes a fortalecer y garantizar la protección y asistencia de las poblaciones, así como salvaguardar la propiedad y el medio ambiente.

Asimismo, la fracción XII, del artículo 22, de la propia Constitución local, señala que será facultad del titular del Poder Ejecutivo el planear, participar, conducir, coordinar y orientar el desarrollo integral y sustentable de la Entidad.

**6.** Que la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, señala que el ejercicio de los asuntos que competan al Poder Ejecutivo del Estado, corresponde al Gobernador del Estado encabezar la administración pública, quien se auxiliará para el estudio, planeación, despacho y ejecución de los asuntos de la administración pública del Estado, en las dependencias y organismos especializados en cada materia.

Es por eso que el artículo 24 de la citada Ley Orgánica, señala que será la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el órgano encargado de ordenar los asentamientos humanos, regular el desarrollo urbano, proyectar y ejecutar las obras públicas del Estado, promover y vigilar el equilibrado desarrollo de las diversas comunidades y centros de población del Estado, mediante la adecuada planificación y zonificación de los mismos.

De igual manera dentro de sus atribuciones se encuentra el formular, revisar y ejecutar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como el Plan Estatal de Vivienda, como mecanismo para coadyuvar en la elaboración de criterios que permitan innovar los mecanismos para el desarrollo progresivo, controlado, sustentable, ecológico y universal de la entidad en materia de asentamientos humanos.

7. Que la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro (CEIQ), tiene por objeto fungir como un organismo con capacidad normativa, de consultoría, realización y ejecución de infraestructura física del Estado de Querétaro, y desempeñarse como una instancia asesora en esas materias.

Es por eso que dicha comisión está encargada de ejecutar, dirigir, supervisar y controlar las obras civiles de la administración pública, de la construcción, equipamiento, mantenimiento, rehabilitación, refuerzo, reconstrucción, reconversión y habilitación de inmuebles e instalaciones destinados al servicio público, relacionado con éste, o en los términos de los convenios de coordinación y/o colaboración que celebre con el sector público, privado, académico o social.

La comisión tendrá también, entre algunas de sus atribuciones, ejecutar los programas aprobados y conservar y mantener en condiciones de transitabilidad las carreteras estatales, alimentadoras, urbanas y libramientos, caminos rurales y aeropistas de jurisdicción estatal, comprendiendo la construcción, reconstrucción, modernización, conservación y mantenimiento de las mismas, así como las obras civiles, hidráulicas y pluviales asignadas al mismo, Otorgar y promover la asistencia técnica a los ayuntamientos en la obra pública, que les permitan elevar la calidad de vida de su población, por tal motivo es necesario que la legislación establecida en el Código Urbano vigente se mantenga actualizada referente a las disposiciones que regulan la competencia de esta comisión, con la finalidad de dotar de mayor calidad las actividades que permitan alcanzar como objetivo una entidad inclusiva.

8. Que para coadyuvar en la planeación y organización urbana metropolitana de los territorios en el Estado de Querétaro, es necesario que las dependencias de la administración pública en sus diferentes niveles de gobierno, consideren las opiniones de la sociedad civil organizada, así como las opiniones técnicas multidisciplinarias de expertos en las diferentes materias, lo anterior a través de organismos establecidos en cuanto a sus funciones y alcances, permeando en todo momento la perspectiva de género y la inclusión de grupos vulnerables.

Esto se materializaría a través de consejos o comisiones, independientemente de su denominación, así como con la intervención de un ente paraestatal como lo es un Instituto, lo cual reforzaría su actuación y serviría de enlace entre la sociedad y las autoridades en la planificación de políticas públicas mejor concebidas y aplicadas.

9. Que la armonización y homologación del Código Urbano es indispensable para implementar en el ámbito local los nuevos paradigmas del desarrollo urbano de índole nacional e internacional, pero, además, para dotar a los municipios de las bases jurídicas suficientes para que lleven a cabo la armonización de sus reglamentos y programas de desarrollo urbano, pues requieren de un marco jurídico local que brinde esa certeza y seguridad.

Por lo manifestado de forma previa, la Quincuagésima Legislatura del Estado de Querétaro, en un ejercicio responsable y con visión progresiva, se debe adentrar al estudio y a la renovación de las normas que sean necesarias para un mejor ordenamiento urbano y mejorar con esto las condiciones de vida de las personas que integran el territorio del Estado dentro de los asentamientos humanos.

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

## **LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO**

**Artículo Único.** Se reforman las fracciones XI y XII del artículo 2, el artículo 6, las fracciones IX, XVI, XX del artículo 9, la fracción IV del artículo 10, la fracción XV del artículo 13, la fracción IV del artículo 55, las fracciones I, II y III del artículo 56, la fracción III del artículo 509; asimismo se adicionan la fracción XIII al artículo 2, la fracción XXI del artículo 9, recorriendo la subsecuente en su orden y la fracción V del artículo 55 recorriendo la subsecuente en su orden, para quedar como siguen:

**Artículo 2.** Se considera de...

- I. a la **X.** ...
- XI.** La conservación, restauración, mejoramiento y recuperación del patrimonio urbano, arqueológico, histórico, cultural y arquitectónico en el Estado, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de conformidad con la Ley Federal sobre Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos;
- XII.** La reubicación de la población asentada en zonas de riesgo, derechos de vía y zonas de restricción, en superficies o predios aptos para el desarrollo urbano; y
- XIII.** La promoción y el cumplimiento de la Ley y la efectiva protección de los derechos humanos, relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.

**Artículo 6.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad promoverán, dentro del ámbito de su competencia, políticas en materia de infraestructura y equipamiento urbano, dotación de servicios públicos, gestión del suelo y accesibilidad universal.

**Artículo 9.** El Poder Ejecutivo...

- I. a la **VIII.** ...
- IX.** Formular, expedir, administrar y modificar los programas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como vigilar y evaluar su cumplimiento, de conformidad con las disposiciones aplicables;
- X. a la **XV.** ...
- XVI.** Coordinar, planear, ejecutar evaluar y promover las acciones de planeación urbana y de los desarrollos inmobiliarios tendientes a la integración social de los habitantes;
- XVII.** a la **XIX.** ...
- XX.** Aplicar y hacer cumplir el presente ordenamiento y las demás disposiciones que regulen la materia;
- XXI.** Crear y opera el Consejo para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro, en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y las demás disposiciones jurídicas aplicables; y
- XXII.** Las demás que le atribuyan las leyes y disposiciones administrativas aplicables.

**Artículo 10.** Son atribuciones de...

- I. a la **III.** ...
- IV.** Prever lo referente a inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población, así como para la adquisición de reservas territoriales;
- V. a la **XI.** ...

**Artículo 13.** Es competencia de...

- I. a la **XIV.** ...

- XV. Determinar el destino de las áreas de equipamiento urbano, con base en los estudios técnicos correspondientes.
- XVI. a la XX. ...

**Artículo 55.** El Convenio a...

- I. a la III. ...
- IV. La participación que en su caso tendrá el Poder Ejecutivo del Estado;
- V. El procedimiento para que, cuando exista la necesidad de prestar un servicio público metropolitano o conurbado de manera común, se resuelva lo conducente; y
- VI. El proceso para su elaboración, modificación o cancelación, debiendo establecer la forma en que participará la ciudadanía de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos y este Código.

**Artículo 56.** En la planeación...

- I. Una comisión de ordenamiento metropolitano conurbado, con carácter permanente e integrada por el Presidente Municipal de cada municipio involucrado, y será presidida por el titular de la Secretaría, la que fungirá como mecanismo de coordinación institucional y de concertación de acciones e inversiones con los sectores de la sociedad;
- II. Un consejo consultivo de desarrollo metropolitano o conurbado, que se integrará en términos de lo establecido en el convenio de creación, con perspectiva de género, por representantes del Estado y los municipios de que se trate, así como representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, colegios de profesionistas, instituciones académicas y expertos en la materia. Promoverá los procesos de consulta pública e interinstitucional; o
- III. Una instancia de carácter técnico o interés público, bajo la figura de un Instituto de Planeación Metropolitana o Conurbada, que tendrá el carácter de permanente, cuya conformación, organización, funciones y facultades, estarán previstas en su instrumento de creación y demás normatividad aplicable.

**Artículo 509.** Le corresponde al...

- I. a la II. ...
- III. Llevar a cabo el registro de las vialidades de la jurisdicción estatal, así como de los derechos de vía liberados por la autoridad competente.

**TRANSITORIOS**

**Primero.** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, La Sombra de Arteaga.

**Segundo.** Se derogan todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente reforma.

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

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



**A T E N T A M E N T E**  
**QUINCUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA**  
**DEL ESTADO DE QUERÉTARO**  
**MESA DIRECTIVA**

Rúbrica  
**DIP. JORGE HERRERA MARTÍNEZ**  
**PRESIDENTE**

Rúbrica  
**DIP. SANTIAGO ALEGRÍA SALINAS**  
**PRIMER SECRETARIO**

**Mauricio Kuri González, Gobernador del Estado de Querétaro**, en ejercicio de lo dispuesto por los artículos 22 fracción I, 23 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 8 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; expido y promulgo la presente **LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO**

Dado en el Palacio de la Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., el día primero del mes de diciembre del año dos mil veintiuno; para su debida publicación y observancia.

Rúbrica  
**Mauricio Kuri González**  
**Gobernador del Estado de Querétaro**

Rúbrica  
**María Guadalupe Murguía Gutiérrez**  
**Secretaria de Gobierno**

# MAURICIO KURI GONZÁLEZ,

Gobernador del Estado de Querétaro, a los habitantes  
del mismo, sabed que:

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

## CONSIDERANDO

1. Que uno de los derechos fundamentales de las personas por el que se debe de velar en todo el mundo, es el derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure una vivienda digna y con los servicios básicos, tal y como lo establece la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25 apartado 1 y el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económico, Sociales y Culturales, al ser este derecho el que les proporciona estabilidad y seguridad de los individuos y familias.
2. Que a nivel nacional, el propio artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa; mientras que a nivel local, dicho derecho se encuentra reconocido dentro de su artículo 8.
3. Que es una realidad que el Estado de Querétaro, ha tenido un crecimiento poblacional, que lo pone en la estadística nacional como una Entidad Federativa, atractiva para quienes son oriundos, y para quienes han decidido incorporarse a esta sociedad; así lo determinan los últimos tres Censos Poblacionales ejecutados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, arrojando los siguientes datos: en el Censo del año 2000, la población era de 1,404,300 personas; en el 2010, 1,827,900; y en el 2020, 2,368,467 habitantes.
4. Que en ese contexto de crecimiento, y derivado del auge que ha tenido el Estado para ser atracción de inversiones nacionales y extranjeras, se ha expandido el mercado de las inmobiliarias tanto en venta como en renta, satisfaciendo de tal forma la demanda del mercado.
5. Que los municipios del Estado de Querétaro, han venido generando actos de autoridad, autorizando responsablemente la ejecución de obras de lotificación y urbanización de desarrollos inmobiliarios, para su comercialización y así atender de manera inmediata, por etapas y progresivamente, la demanda de vivienda que exige cualquier urbe con esos indicadores de crecimiento poblacional.
6. Que la Legislatura del Estado tiene el deber de observar y escuchar la necesidad de la sociedad y actuar ante ellas, siendo una de sus principales funciones, el actualizar las normas jurídicas existentes, replanteando sus alcances, pero sobre todo, proteger en el más amplio sentido los Derechos Fundamentales de las personas, como lo es el tener una vivienda digna, acorde al acceso de los satisfactores económicos, culturales y recreativos, que permitan a los habitantes ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana.
7. Que con la promulgación, publicación y vigencia del actual Código Urbano del Estado de Querétaro se reconocieron diversos instrumentos técnicos y jurídicos encaminados a fortalecer y consolidar los centros de población, brindando a las autoridades estatales y municipales una variedad de oportunidades tendientes a fomentar un desarrollo urbano ordenado y sustentable.
8. Que derivado de ese desarrollo urbano e incremento poblacional considerable, se ha generado una importante demanda de vivienda y con ello situaciones atípicas relacionadas a la entrega de desarrollos habitacionales, principalmente por parte de los responsables de proyectos de urbanización de los centros de población autorizados por los Ayuntamientos. Ante esa situación de rezago, se expidió la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, ordenamiento jurídico que tiene por objeto establecer las bases generales que deberán observar los Municipios del Estado de Querétaro para implementar los instrumentos y procedimientos legales y administrativos que faciliten la entrega recepción de fraccionamientos que cuenten con las condiciones necesarias de operatividad, prestación de servicios e

infraestructura, pero que siguen pendientes de formalización, cuya vigencia, de acuerdo al Artículo Primero Transitorio, es de máximo tres años, después de su entrada en vigor y sólo aplica para aquellos casos en que el vencimiento de la licencia de construcción de obras de urbanización tenga una antigüedad mínima de diez años.

9. Que en este contexto de premisas, propias del crecimiento demográfico, vino consigo la demanda de vivienda y en algunos casos, el rezago en la entrega de desarrollos inmobiliarios; por lo que fue necesario analizar, detenidamente el marco jurídico estatal, regulador, pero también sancionador, respecto al incumplimiento por parte de los fraccionadores y/o desarrolladores, de los Actos de Autoridad, que emanan de la solicitud de licencias para lotificar, urbanizar y comercializar una superficie de tierra; por ello se proponen reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y de la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro; en estricto apego a lo dispuesto por los artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos siguientes:

*“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.”*

*“Artículo 4o.-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.” (Párrafo séptimo).*

*“Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:*

*IV. Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.”*

*“Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:*

*II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.*

*Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.”*

10. Que esta reforma atiende a la facultad concurrente que se le reconoce a esta Soberanía por la propia Suprema Corte de Justicia de la Nación, en materia de asentamientos humanos, el cual refiere:

**“ASENTAMIENTOS HUMANOS. ES UNA MATERIA CONCURRENTE POR DISPOSICIÓN CONSTITUCIONAL.** Con la adición al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de la fracción XXIX-C, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de febrero de 1976, la materia de asentamientos humanos se encuentra constitucionalmente regulada de manera concurrente, lo que significa que los tres niveles de gobierno intervienen en ella. En dicha materia las competencias se establecen a través de una ley general, pero con la particularidad de que, además de los principios de división competencial, cuenta con elementos materiales y mandatos de optimización establecidos en la propia Constitución, los que deben guiar la actuación de los órganos legislativos y ejecutivos de los distintos niveles de gobierno. La ley relativa es la Ley General de Asentamientos Humanos, cuyas disposiciones originales tenían por objeto establecer la concurrencia de los tres órdenes de gobierno para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del país, fijar las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y definir los principios conforme a los cuales el Estado ejercería sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios. El indicado ordenamiento fue modificado en 1981 y 1984, a fin de incorporar regulaciones respecto de la tierra para el desarrollo urbano y la vivienda, así como para adecuarlo a las reformas del artículo 115 de la Constitución General de la República. De este modo, la materia de asentamientos humanos fue absorbida por la Federación, y

al mismo tiempo se delegó al legislador ordinario, al cual se mandató para que estableciera, a través de la ley general, la concurrencia de la facultad entre los tres niveles de gobierno, pero manteniendo una homogeneidad material en cuanto a los objetivos establecidos directamente en el artículo 27 constitucional”.

Así mismo se la Suprema Corte de Justicia de la Nación, reconoce a los Municipios, su intervención real y efectiva en materia de asentamientos humanos, por lo que emitió el siguiente criterio:

**“ASENTAMIENTOS HUMANOS. LOS MUNICIPIOS GOZAN DE UNA INTERVENCIÓN REAL Y EFECTIVA DENTRO DEL CONTEXTO DE LA NATURALEZA CONSTITUCIONAL CONCURRENTES DE LA MATERIA.** Las facultades de los Municipios en materia de asentamientos humanos previstas en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entendidas en el sistema constitucional concurrente, no son normativas exclusivas ni definitivas, ya que el acápito de dicha fracción indica claramente que siempre se desarrollarán en los términos de las leyes federales y estatales relativas; así, aquéllas deben entenderse siempre en el contexto de las facultades concurrentes distribuidas constitucional y legalmente; sin embargo, en virtud de las reformas constitucionales destinadas a reforzar la autonomía municipal, concretamente las de 1983 y 1999, debe tenerse presente que el Municipio siempre goza de un grado de autonomía cierta frente a la planeación estatal, debiendo tener una intervención real y efectiva en ella y no ser un mero ejecutor”.

**11.** Que ese orden de ideas, a través de la presente reforma se armonizan los diversos conceptos, que refieren a las garantías que deberán otorgarse por los fraccionadores y/o desarrolladores.

En particular, se incorpora en la fracción XVII del artículo 13, el concepto de “municipalización”, siendo esto un avance por lo que refiere al acto formal mediante el cual se realiza la entrega, por parte del fraccionador al Ayuntamiento de los bienes inmuebles, áreas de donación, equipo e instalaciones a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un desarrollo.

También es adicionado un Capítulo específico, sobre las formas de garantizar obligaciones por parte de los fraccionadores y/o desarrolladores, estableciendo siete opciones, que inclusive, y en reconocimiento al principio de autonomía del Municipio Libre, se da la posibilidad, de que se instrumente cualquier otro instrumento que se autorice por el Municipio a través del Ayuntamiento.

Mención especial merece, que en el artículo 151 Quáter, segundo párrafo, en el que se otorga la potestad a los Municipios de establecer créditos fiscales, relacionados al cumplimiento de licencias, permisos o autorizaciones para fraccionar determinados polígonos; entendido éste como el ingreso que tiene derecho a percibir los Municipios, en sus funciones de derecho público que provengan de contribuciones, aprovechamientos o de sus accesorios.

También son adicionados dos preceptos (210 Bis y 210 Ter), que reconocen los procesos de entrega-recepción conforme a los Planes o Programas de desarrollo urbano, remitiendo a la Ley en la Materia y, por otro lado, se prevé que las autoridades municipales deberán establecer procedimientos conforme a sus reglamentos; atendiendo las facultades constitucionales reconocidas a los Ayuntamientos en la materia; dando margen a que se adecuen las disposiciones reglamentarias, según obedezca a cada caso.

En relación al régimen de sanciones y hecho un análisis comparado de otras legislaciones en la materia, se incrementan las multas de cien a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) o de hasta el 20% del valor comercial de los inmuebles; dichas multas deberán atender al Principio Constitucional de Proporcionalidad, tomando en cuenta la capacidad económica del infractor.

Es adicionado un artículo específico (528 Bis), para que los municipios, en el ámbito de su competencia, determinen la dependencia administrativa responsable de imponer las sanciones y en su caso las medidas de seguridad.

Finalmente, en el régimen de los artículos transitorios, se establece el plazo de sesenta días hábiles, para aprobar y publicar en su medio de comunicación oficial, las adecuaciones a las disposiciones reglamentarias.

**12.** Que en lo que corresponde a la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro hay que recordar que tiene una vigencia máxima de tres años, a partir del 17 de febrero de 2021, fecha en que entró en vigor; por ser una norma particular y necesaria para dar trámite a la entrega-recepción de Fraccionamientos, se considera derogar dicha disposición para dejarla con una vigencia indefinida.

También se deroga la fracción VIII del artículo 2, de la ley, para quitar el candado legal, de la temporalidad de diez años, después de vencida la licencia de ejecución de obra; atendiendo el rezago que pudiera haber de fraccionamientos no entregados, a la autoridad municipal; con ello se podrá actuar y ejecutar actos administrativos tendentes a la municipalización, dotando así de servicios públicos a las personas.

En el régimen de los artículos transitorios, se establece el plazo de sesenta días hábiles, para aprobar y publica, las adecuaciones a sus disposiciones reglamentarias.

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

**LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y DE LA LEY PARA AGILIZAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN EL ESTADO DE QUERÉTARO.**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Se reforman la fracción XVII del artículo 13; la fracción II del artículo 198; los artículos 199, 200 y 208; la fracción II del artículo 215, la fracción IV del artículo 240; los artículos 242, 250, 253 y 315; y la fracción III y el segundo párrafo del artículo 528; asimismo, se adicionan un Capítulo Primero Bis al Título Tercero con los artículos 151 Bis, 151 Ter, 151 Quáter, 151 Quinquies y 151 Sexies; los artículos 210 Bis y 210 Ter; y el artículo 528 Bis, todos del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como siguen:

**Artículo 13.** Es competencia de...

- I. a la **XVI.** ...
- XVII.** Recibir los desarrollos inmobiliarios, y en su caso, vigilar que 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, cuando aún no se haya formalizado su entrega-recepción para su municipalización.
- XVIII.** a la **XX.** ...

**Capítulo Primero Bis**  
**De las formas de Garantizar Obligaciones por**  
**los fraccionadores y/o desarrolladores y su efectividad.**

**Artículo 151 Bis.** Los fraccionadores y desarrolladores constituirán garantías suficientes, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las obligaciones previstas en la presente Ley, a través de cualquiera de las formas que se señalan a continuación:

- I. Garantía Hipotecaria;
- II. Garantía Prendaria;
- III. Depósito de dinero constituido ante la Tesorería Municipal;
- IV. Carta de crédito irrevocable, expedida por institución de crédito autorizada;
- V. Embargo precautorio de bienes muebles tangibles e inmuebles, excepto predios rústicos, así como negociaciones;
- VI. Obligación solidaria asumida por terceros que comprueben su idoneidad y solvencia; y
- VII. Cualquier otro instrumento, que en su caso, autorice el Municipio en el ámbito de su competencia.

En la constitución de la garantía, deberán observarse las disposiciones específicas aplicables a cada tipo de garantía, y las previstas para la obligación principal que deba garantizarse.

**Artículo 151 Ter.** La fijación de la garantía deberá satisfacer los requisitos de fundamentación y motivación, la cual deberá ser suficiente a la ejecución de obra.

**Artículo 151 Quáter.** Vencido el plazo de licencias, permisos o autorizaciones; y si las obras no estuvieran entregadas al Municipio, se harán efectivas las garantías a través del procedimiento administrativo de ejecución, previsto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**Artículo 151 Quinquies.** Los Municipios ordenarán la cancelación o liberación de la garantía otorgada, cuando el desarrollador haya ejecutado las obras de utilidad pública y de servicios conforme a la licencia otorgada.

**Artículo 151 Sexies.** La garantía podrá disminuirse o sustituirse por una menor, en la misma proporción en que se cumpla con las obligaciones del fraccionador y/o desarrollador.

**Artículo 199.** Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de ejecución de obras de urbanización y recibidas a satisfacción por el Municipio respectivo, la garantía será cancelada por la autoridad competente previa solicitud del desarrollador.

**Artículo 200.** La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga deberá modificarse la garantía establecida para responder por la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

**Artículo 208.** Cerrada la bitácora, el Municipio correspondiente iniciará el proceso para la emisión del acuerdo de cabildo relativo a la entrega y recepción de obras de urbanización, en el que se establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor del Municipio, garantía para cubrir los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de un año contado a partir de la fecha de entrega y recepción del fraccionamiento.

La garantía será del diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización del fraccionamiento, más su actualización. Cumplido el plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador

**Artículo 210 Bis.** Corresponderá a cada Municipio en el ámbito de su competencia, vigilar el proceso de entrega-recepción de obras de urbanización de los Fraccionamientos, de conformidad con los Planes o Programas de desarrollo urbano, preservando el equilibrio ecológico, la protección al medio ambiente, garantizando la conectividad y movilidad, otorgando los servicios dignos para el sano desarrollo de la sociedad y las demás que le señalen las disposiciones en la materia.

**Artículo 210 Ter.** Los desarrolladores podrán solicitar la entrega-recepción de los Fraccionamientos autorizados de manera total, parcial o por servicio.

En el ámbito interno, cada Municipio registrará los procedimientos de entrega-recepción previstos en este Código, la Ley en la materia y los reglamentos que cada Municipio apruebe.

**Artículo 215.** Los municipios establecerán...

- I. Las modalidades que...
- II. La obligatoriedad de que los desarrolladores presenten garantía, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización, la cual deberá ser clara en los montos y términos, mismos que serán determinados por la autoridad competente;

**Artículo 240.** Para constituir el...

- I. a la III. ...

- IV. Los datos de identificación de la garantía, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto y tipo de garantía serán determinados por la autoridad competente;
- V. a la XI. ...

Al apéndice de...

**Artículo 242.** Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad municipal correspondiente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, en los términos de este Código.

**Artículo 250.** Si de la inspección a que se refiere esta Sección, resulta que las obras y servicios del condominio se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, se procederá al cierre de la bitácora de las obras de urbanización, lo que se hará constar en el acta respectiva; procediendo la autoridad municipal correspondiente a emitir dictamen técnico aprobatorio de las obras de construcción y urbanización, en su caso, el cual establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor de la Asamblea de condóminos, en un plazo de sesenta días naturales, una garantía que ampare los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de dos años, contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

La carta de crédito irrevocable será del diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, más su actualización. Cumplido el plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

**Artículo 253.** En caso de existir vicios ocultos en las obras de urbanización, conforme al dictamen que emita la autoridad competente o perito autorizado en la materia, la Asamblea de condóminos podrá determinar las acciones legales que correspondan para hacer efectiva la garantía a que se refiere el artículo 250 de este Código.

**Artículo 315.** La modificación de los conjuntos habitacionales o comerciales estará sujeta al dictamen técnico de la autoridad competente y a la ubicación del conjunto habitacional; contendrá las acciones que tendrán que llevarse a cabo por parte de los organismos operadores de los sistemas de infraestructura y viabilidad, del cumplimiento de garantías y áreas de transmisión gratuita, debiéndose formalizar en escritura pública e inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 528.** Además de las...

- I. a la II. ...
- III. Multa del equivalente a la cantidad de cien a diez mil veces el Valor Diario de la Unidad de Medida y Actualización.

Para la individualización de las sanciones, se tomará en cuenta, la capacidad económica del infractor, la gravedad de la sanción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción; así como, su reincidencia en la comisión del hecho que la motiva, o cualquier otro elemento del que pueda inferirse la gravedad o levedad del hecho infractor.

**Artículo 528 Bis.** El Municipio podrá facultar a la Dependencia que corresponda, para imponer sanciones por las infracciones a este Código, así como para acordar las medidas de seguridad que se requieran.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se deroga la fracción VIII del Artículo 2 y se reforma el Artículo Primero Transitorio, ambos de la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

**Artículo 2.** Serán sujetos de...

- I. a la VII. ...
- VIII. Derogada.

IX. a la X. ...

#### 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” y tendrá una vigencia indefinida.

**Artículo Segundo.** al Artículo Quinto. ...

#### 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 instruye a los Ayuntamientos de los Municipios para aprobar y publicar en su medio de comunicación oficial, las adecuaciones a sus disposiciones reglamentarias internas que correspondan en materia de entrega-recepción de fraccionamientos, en un plazo de sesenta días hábiles.

Los casos no previstos, los resolverá el Ayuntamiento con fundamento en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo Tercero.** Las solicitudes en trámite de autorización de fraccionamientos y/o condominios, presentadas antes de la fecha de entrada en vigor de las presentes reformas se seguirán tramitando conforme a las disposiciones vigentes al momento de su trámite.

**Artículo Cuarto.** Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ley.

**Artículo Quinto.** Remítase al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”.

**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 SEIS DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.**

**ATENTAMENTE  
SEXAGÉSIMA LEGISLATURA  
DEL ESTADO DE QUERÉTARO  
MESA DIRECTIVA**

Rúbrica  
**DIP. GRACIELA JUÁREZ MONTES  
PRESIDENTA**

Rúbrica  
**DIP. ANA PAOLA LÓPEZ BIRLAIN  
PRIMERA SECRETARIA**