



**LX**  
LEGISLATURA



Santiago de Querétaro, Qro., a 29 de junio de 2023  
**Asunto.** Se presenta Iniciativa de Ley

**Honorable Pleno de la Sexagésima  
Legislatura del Estado de Querétaro  
PRESENTE**

Quienes suscriben, diputadas y diputados, Martha Daniela Salgado Márquez y Manuel Pozo Cabrera, integrantes del Grupo Legislativo del Partido Querétaro Independiente; así como Enrique Antonio Correa Sada, Luis Gerardo Ángeles Herrera, Maricruz Arellano Dorado, Ana Paola López Birlain, Alejandrina Verónica Galicia Castañón, Germaín Garfias Alcántara, Uriel Garfias Vázquez, Beatriz Guadalupe Marmolejo Rojas, Mariela del Rosario Morán Ocampo, Leticia Rubio Montes, Liz Selene Salazar Pérez, Guillermo Vega Guerrero, Dulce Imelda Ventura Rendón y Luis Antonio Zapata Guerrero, integrantes del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional; todos de la Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro, en uso de la facultad que nos confiere el artículo 18, fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y de conformidad con el artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a la consideración de esta Honorable Representación Popular la **"INICIATIVA DE 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"**, al tenor de la siguiente:

### **Exposición de Motivos**

1. 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 somos 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, 2'368,400 habitantes.

2. En ese contexto de crecimiento, 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 estos indicadores de crecimiento poblacional.

3. La LX Legislatura del Estado, como parte integrante del Constituyente Permanente, observa la necesidad de actualizar las normas jurídicas existentes, replanteando sus alcances, pero sobre todo con miras a 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.

4. 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.

5. 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 vigencia de 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.

6. 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.”*

7. Esta Iniciativa 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." (Núm. Registro IUS: 161384. Novena Época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, agosto de 2011, página 886, tesis P./J. 15/2011, jurisprudencia, materia 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 CONCURRENTENTE 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." (Núm. Registro IUS: 161383. Novena Época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, agosto de 2011, página 887, tesis P./J. 17/2011, jurisprudencia, materia constitucional)

8. En ese orden de ideas, referidas en este capítulo, expresamos el motivo, las reformas y adiciones realizadas al:

**8.1. Código Urbano del Estado de Querétaro.**

a. Se armonizan los diversos conceptos, que refieren a las garantías, que deberán otorgarse por los fraccionadores y/o desarrolladores.

b. 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.

c. 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.

d. Mención especial merece, que en el artículo 151 Quater, 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.

e. Se incrementa de un 30 treinta a un 60 sesenta por ciento, el avance que se debe tener sobre las obras de urbanización; lo cual dará garantías a unos y otros, pero principalmente a las personas, de que se materialicen los proyectos autorizados, y no se dejen inconclusos.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. 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.

**8.2. Ley para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de Fraccionamientos en el Estado de Querétaro.**

a. La Ley en esta materia, tiene una vigencia máxima de tres años, a partir del 17 de febrero de 2021, fecha en que entro 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.

b. 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.

c. 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, sometemos a la consideración del Pleno de esta LX Legislatura del Estado, la presente:

**“INICIATIVA DE 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 los artículos: 13, fracción XVII; 198, fracción II; 199; 200; 208, primer y segundo párrafos; 215, fracciones II y IV; 242, primer párrafo; 250 párrafos primero y segundo; 253, 258 último párrafo, y 315; se adicionan, al Título Tercero, un Capítulo Primero Bis; los artículos 151 Bis; 151 Ter; 151 Quater; 151, Quinquies; 151 Sexies; 210 Bis; 210 Ter; 258, fracción III y 528 Bis; y se derogan las fracciones I, II y III del artículo 242; del Código Urbano del Estado de Querétaro, como a continuación se enuncia:

Texto vigente	Texto propuesto
<p><b>Artículo 13.</b> Es competencia de los Municipios: XVII. Vigilar que en los desarrollos inmobiliarios que no les hubieren sido entregados, los responsables de los mismos, presten en forma adecuada los servicios de infraestructura y el adecuado mantenimiento de las obras de urbanización al que se encuentran obligados conforme a este ordenamiento y la demás normatividad aplicable;</p>	<p><b>Artículo 13.</b> Es competencia de los Municipios: 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, <b>cuando aún no se haya</b></p>

formalizado su entrega – recepción para su municipalización.

Texto vigente	Texto propuesto
<p>No existe.</p>	<p><b>Título Tercero</b> <b>De los Desarrollos Inmobiliarios</b></p> <p><b>Capítulo Primero</b> <b>Disposiciones Generales</b></p> <p><b>Capítulo Primero Bis</b> <b>De las formas de Garantizar</b> <b>Obligaciones por</b> <b>los fraccionadores / desarrolladores</b> <b>y su efectividad.</b></p> <p><b>Artículo 151 Bis.</b> Los Municipios constituirán garantías suficientes, que aseguren el debido cumplimiento de obligaciones por parte de los fraccionadores y/o desarrolladores, a través de cualquiera de las formas que se señalan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I. Garantía Hipotecaria;</li><li>II. Garantía Prendaria;</li><li>III. Depósito de dinero constituido ante la Tesorería Municipal;</li><li>IV. Carta de crédito irrevocable, expedida por institución de crédito autorizada;</li><li>V. Embargo precautorio de bienes muebles tangibles e inmuebles, excepto predios rústicos, así como negociaciones;</li><li>VI. Obligación solidaria asumida por terceros que comprueben su idoneidad y solvencia, y</li><li>VII. Cualquier otro instrumento, que en su caso, autorice el Municipio en el ámbito de su competencia.</li></ul> <p>En la constitución de la garantía, deberán observarse las disposiciones</p>

	<p>específicas aplicables a cada tipo de garantía, y las previstas para la obligación principal que deba garantizarse.</p> <p><b>Artículo 151 Ter.</b> En la fijación de la garantía, se expresaran los razonamientos lógicos y jurídicos respectivos, la cual deberá ser suficiente a la ejecución de obra.</p> <p><b>Artículo 151 Quater.</b> 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.</p> <p>Los Municipios podrán establecer la figura del crédito fiscal.</p> <p><b>Artículo 151 Quinquies.</b> 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.</p> <p><b>Artículo 151 Sexies.</b> 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.</p>
--	--

Texto vigente	Texto propuesto
<p><b>Artículo 198.</b> El desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:</p> <p>II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización</p>	<p><b>Artículo 198.</b> El desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:</p> <p>II. Tener un avance mínimo del <b>sesenta por ciento</b> en las obras de urbanización</p>

del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;	del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
---	---

Texto vigente	Texto propuesto
<b>Artículo 199.</b> 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 fianza citada en el artículo anterior será cancelada por la autoridad competente previa solicitud del desarrollador.	<b>Artículo 199.</b> 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 <b>garantía será cancelada por la autoridad competente previa solicitud del desarrollador.</b>

Texto vigente	Texto propuesto
<b>Artículo 200.</b> 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 podrá modificarse el monto de la <b>fianza</b> establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.	<b>Artículo 200.</b> 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 <b>deberá</b> modificarse la <b>garantía</b> establecida para <b>responder por</b> la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

Texto vigente	Texto propuesto
<b>Artículo 208.</b> 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, <b>fianza</b> para garantizar 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 <b>fianza</b> será del diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización del fraccionamiento, más su actualización. Cumplido el plazo de <b>garantía</b> sin que se hubieren	<b>Artículo 208.</b> 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, <b>garantía</b> para <b>cubrir</b> 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 <b>garantía</b> será del diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización del fraccionamiento, más su actualización. Cumplido el plazo de <b>garantía</b> sin que se hubieren

presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador.	presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador.
--	--

Texto vigente	Texto propuesto
No existe.	<b>Artículo 210 Bis.-</b> Corresponderá a cada Municipio, 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.

Texto vigente	Texto propuesto
No existe.	<b>Artículo 210 Ter.-</b> Los desarrolladores podrán solicitar la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos autorizados de manera total, parcial o por servicio.  En el ámbito interno, cada Municipio regirá los procedimientos de Entrega-Recepción previstos en este Código, la Ley en la materia y los reglamentos que cada Municipio apruebe.

Texto vigente	Texto propuesto
<b>Artículo 215.</b> Los municipios establecerán en sus respectivos reglamentos en materia de condominios, al menos lo siguiente:  II. La obligatoriedad de que los desarrolladores presenten póliza de fianza o garantía, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización, la cual	<b>Artículo 215.</b> Los municipios establecerán en sus respectivos reglamentos en materia de condominios, al menos lo siguiente:  II. La obligatoriedad de que los desarrolladores <b>presenten garantía</b> , para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización, la cual deberá ser clara

<p>deberá ser clara en los montos y términos, mismos que serán determinados por la autoridad competente;</p> <p><b>IV.</b> Los datos de identificación de la <b>póliza de fianza</b>, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la <b>fianza</b> y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;</p>	<p>en los montos y términos, mismos que serán determinados por la autoridad competente;</p> <p><b>IV.</b> Los datos de identificación de la <b>garantía</b>, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto y <b>tipo de garantía</b> serán determinados por la autoridad competente;</p>
--	--

<b>Texto vigente</b>	<b>Texto propuesto</b>
<p><b>Artículo 242.</b> 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, la cual, a juicio de ésta podrá consistir en:</p> <p><b>I. Fianza</b> emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad municipal correspondiente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquéllas en el plazo que se fije;</p> <p><b>II.</b> Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten para garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo; y</p> <p><b>III.</b> Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.</p>	<p><b>Artículo 242.</b> 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, <b>en los términos de este Código.</b></p> <p><b>I. Se deroga.</b></p> <p><b>II. Se deroga.</b></p> <p><b>III. Se deroga.</b></p>

<b>Texto vigente</b>	<b>Texto propuesto</b>
----------------------	------------------------

**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, **fianza** para garantizar 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 **fianza** 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 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, **carta de crédito irrevocable**, para garantizar 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.

Texto vigente	Texto propuesto
<p><b>Artículo 253.</b> 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 <b>fianza</b> a que se refiere el artículo 250 de este Código.</p>	<p><b>Artículo 253.</b> 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 <b>carta de crédito irrevocable</b> a que se refiere el artículo 250 de este Código.</p>

Texto vigente	Texto propuesto
---------------	-----------------

**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 **fianzas** y áreas de transmisión gratuita, debiéndose formalizar en escritura pública e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**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 y del Comercio.

Texto vigente	Texto propuesto
<p><b>Artículo 528.</b> Además de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, podrán imponerse las siguientes:</p> <p>I. Suspensión de la obra;</p> <p>II. Demolición de la obra; Construcción, modificación o retiro de obras e instalaciones; y</p> <p>III. Multa de cincuenta hasta mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de cometerse la infracción;</p> <p>Para la individualización de las sanciones, se deberá considerar la gravedad de la infracción, la capacidad económica del infractor, 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.</p>	<p><b>Artículo 528.</b> Además de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, podrán imponerse las siguientes:</p> <p>I. Suspensión de la obra;</p> <p>II. Demolición de la obra; Construcción, modificación o retiro de obras e instalaciones; y</p> <p>III. <b>Multa del equivalente a la cantidad de cien a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización o de hasta el 20% del valor comercial de los inmuebles. En caso de reincidencia la multa podrá duplicarse, y considerando la naturaleza y gravedad del asunto de que se trate podrá aplicarse la sanción que corresponda enumeradas en este artículo.</b></p> <p><b>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</b></p>

	cualquier otro elemento del que pueda inferirse la gravedad o levedad del hecho infractor.
--	--

Texto vigente	Texto propuesto
No existe	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.

### Régimen Transitorio

**Artículo Primero.** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**Artículo Segundo.** Se instruye a los Ayuntamientos de los Municipios del Estado de Querétaro 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.** 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".

**Artículo Segundo.** Se derogan la fracción VIII del Artículo 2 y 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:

Texto vigente	Texto propuesto
<p><b>Artículo 2.</b> Serán sujetos de esta Ley únicamente aquellos fraccionamientos que hayan sido autorizados mediante un Acuerdo del Ayuntamiento, tratándose de municipios, o por Acuerdo o Decreto emitido por el Ejecutivo del Estado de Querétaro, siendo los Ayuntamientos quienes determinen el supuesto, siempre que se encuadren en alguno de los siguientes casos:</p> <p><b>VIII.</b> Que tengan una antigüedad mínima de diez años, contados a partir del vencimiento de la licencia de ejecución de obras de urbanización; y</p>	<p><b>Artículo 2.</b> Serán sujetos de esta Ley únicamente aquellos fraccionamientos que hayan sido autorizados mediante un Acuerdo del Ayuntamiento, tratándose de municipios, o por Acuerdo o Decreto emitido por el Ejecutivo del Estado de Querétaro, siendo los Ayuntamientos quienes determinen el supuesto, siempre que se encuadren en alguno de los siguientes casos:</p> <p><b>VIII. Derogada.</b></p>

Texto vigente	Texto propuesto
<p style="text-align: center;"><b>TRANSITORIOS</b></p> <p><b>Artículo Primero.</b> 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 máxima de tres años.</p>	<p style="text-align: center;"><b>TRANSITORIOS</b></p> <p><b>Artículo Primero.</b> 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" <b>y tendrá una vigencia indefinida.</b></p>

### Régimen Transitorio

**Artículo Primero.** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado "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, 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.** 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".

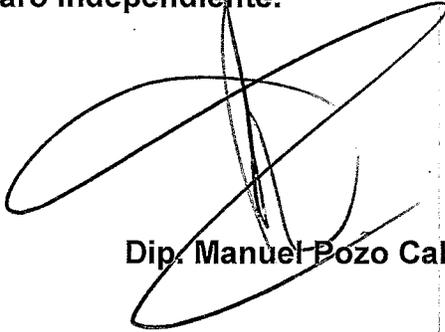
Dado en la sede del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, a los 29 días del mes de junio de 2023 dos mil veintitrés.

**ATENTAMENTE**

**Diputadas y Diputados del Grupo Parlamentario del  
Partido Querétaro Independiente.**

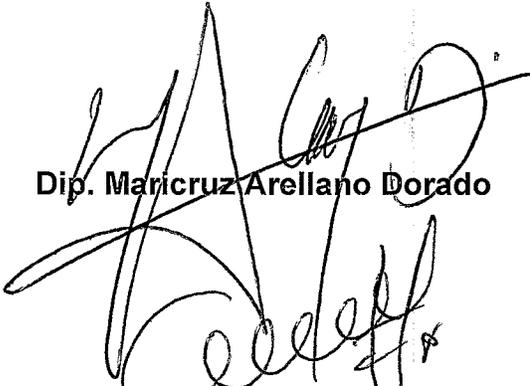


Dip. **Martha Daniela Salgado  
Márquez**



Dip. **Manuel Pozo Cabrera**

**Diputadas y Diputados del Grupo Parlamentario del  
Partido Acción Nacional.**



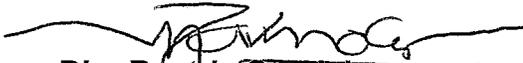
Dip. **Maricruz Arellano Dorado**



Dip. **Ana Paola López Birlain**



Dip. **Alejandrina Verónica  
Galicia Castañón**

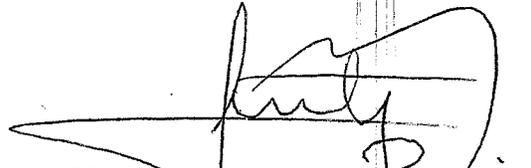


Dip. **Beatriz Guadalupe  
Marmolejo Rojas**

HOJA DE FIRMAS DE LA INICIATIVA DE 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.



Dip. Mariela del Rosario  
Morán Ocampo



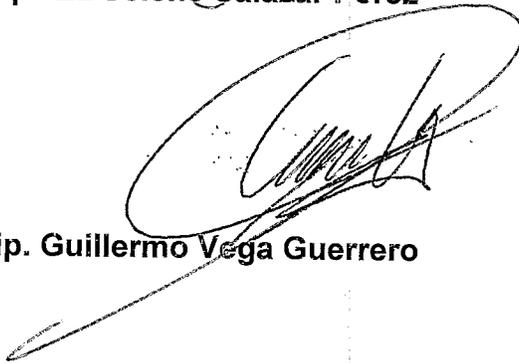
Dip. Leticia Rubio Montes



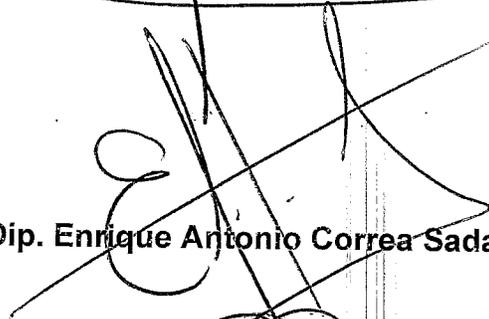
Dip. Liz Selene Salazar Pérez



Dip. Dulce Imelda Ventura Rendón



Dip. Guillermo Vega Guerrero



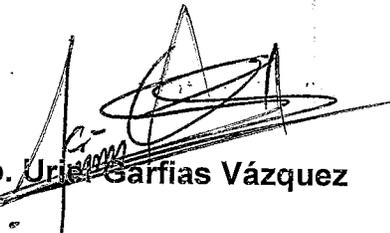
Dip. Enrique Antonio Correa Sada



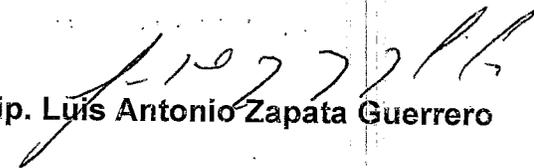
Dip. Luis Gerardo Ángeles Herrera



Dip. Germain Garfias Alcántara



Dip. Uriel Garfias Vázquez



Dip. Luis Antonio Zapata Guerrero

HOJA DE FIRMAS DE LA INICIATIVA DE 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.