



LXI
— LEGISLATURA —
QUERÉTARO



Santiago de Querétaro, Qro., a 06 de marzo de 2026

ASUNTO: Se presenta Iniciativa

**HONORABLE PLENO DE LA SEXAGESIMA PRIMERA
LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERETARO.**

P R E S E N T E:

Quien suscribe, **Enrique Antonio Correa Sada, Diputado Independiente**, integrante de la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, con fundamento en los artículos 18, fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro, así como el artículo 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, someto a consideración del pleno la **"INICIATIVA POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN XI DEL ARTÍCULO 10, SE ADICIONA EL ARTÍCULO 120 BIS Y MODIFICA EL ARTÍCULO 189, LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 204 Y LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 247 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO"**, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho humano a una vivienda digna y adecuada, responsabilidad que recae en los tres niveles de gobierno para garantizar condiciones justas y seguras para los ciudadanos.
2. El Estado de Querétaro ha experimentado un crecimiento urbano acelerado y sostenido que ha transformado la dinámica social y económica del territorio, incrementando la demanda y oferta inmobiliaria.
3. El desarrollo inmobiliario, si bien representa una oportunidad para el crecimiento económico, también ha propiciado la proliferación de actos ilícitos, fraudes y malas prácticas que afectan directamente la seguridad jurídica y patrimonial de las familias queretanas.
4. Los consumidores y compradores inmobiliarios se encuentran en una situación de vulnerabilidad ante desarrolladores, intermediarios y particulares que cometen delitos inmobiliarios, muchas veces careciendo de una instancia especializada para la defensa de sus derechos.
5. La Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano (PEPMADU) tiene entre sus funciones la vigilancia y protección del desarrollo urbano, así como la atención a quejas y denuncias en materia urbana, pero no cuenta con un órgano específico para atender la problemática del fraude inmobiliario.



6. La inexistencia de una unidad especializada en la PEPMADU que atienda exclusivamente los casos de fraude inmobiliario genera impunidad, desconfianza ciudadana y desincentiva la inversión responsable en el sector.
7. La creación de la Subprocuraduría de la Defensa del Comprador Inmobiliario fortalecerá la protección al ciudadano mediante un órgano especializado, capacitado y con atribuciones para investigar, sancionar y prevenir delitos en materia inmobiliaria.
8. Esta Subprocuraduría permitirá coadyuvar con la Fiscalía General del Estado y autoridades judiciales para integrar y canalizar denuncias, fomentar la cultura de la denuncia y la prevención del fraude y dar seguimiento efectivo a las denuncias ciudadanas.
9. La reforma propuesta armoniza con el Código Penal del Estado de Querétaro, especialmente con el Título Octavo, que sanciona los delitos contra la seguridad y el orden en el desarrollo urbano y dota a la Procuraduría de facultades sancionadoras en el ámbito administrativo y legal.
10. La Subprocuraduría facilitará mecanismos de asesoría, acompañamiento jurídico y técnico a los compradores afectados, brindando una respuesta integral y eficiente para proteger su patrimonio.
11. La participación ciudadana y la transparencia serán pilares en el actuar de esta Subprocuraduría, fortaleciendo la confianza en las instituciones y promoviendo un mercado inmobiliario más justo, transparente y seguro.
12. La integración de esta unidad especializada es una respuesta necesaria y urgente para el combate efectivo de los fraudes inmobiliarios en Querétaro, alineándose con las mejores prácticas nacionales e internacionales en materia de protección al consumidor inmobiliario.
13. La Subprocuraduría fomentará la capacitación continua de su personal, la coordinación interinstitucional y la difusión de información para prevenir actos ilícitos y proteger el desarrollo urbano sustentable.
14. La protección del patrimonio de los queretanos y la seguridad en el desarrollo inmobiliario es un compromiso del Estado, que requiere dotar a la Procuraduría Estatal de herramientas legales y operativas efectivas para cumplir con este mandato.
15. En consecuencia, es procedente establecer la Subprocuraduría de la Defensa del Comprador Inmobiliario dentro de la PEPMADU, con las atribuciones necesarias para garantizar la defensa de los derechos de los compradores, la sanción de los responsables y la prevención de futuros fraudes.
16. Al obligar a que las autorizaciones se muestren de manera visible al exterior del desarrollo inmobiliario, se garantiza que cualquier ciudadano interesado en adquirir un lote o vivienda pueda constatar que el fraccionamiento



cuenta con las aprobaciones legales correspondientes. Esto fortalece la confianza del comprador al verificar de primera mano que el desarrollo se encuentra dentro de la legalidad.

17. Prevención de fraudes inmobiliarios: La publicación visible de las autorizaciones al exterior del fraccionamiento actúa como una medida preventiva para evitar ventas irregulares, al proporcionar evidencia tangible de que el proyecto está debidamente autorizado por las instancias municipales y estatales competentes. Esta medida disuade a desarrolladores informales de operar en la ilegalidad y protege el patrimonio de las familias.

18. Hacer visibles al público las autorizaciones correspondientes permite a los ciudadanos ejercer su derecho a estar informados sobre el desarrollo urbano de su entorno. Esta medida coadyuva a un crecimiento urbano ordenado, vigilado socialmente, y promueve la corresponsabilidad entre autoridades, desarrolladores y ciudadanía en la planeación del territorio.

19. En un contexto donde proliferan desarrollos irregulares y operaciones fraudulentas, es indispensable que los municipios actúen de forma proactiva y preventiva. Al publicar en sus plataformas oficiales el estatus legal de los desarrollos inmobiliarios autorizados, se brinda certeza jurídica a potenciales compradores, se inhibe la comercialización de terrenos sin permisos y se protege el patrimonio de las familias queretanas.

20. La digitalización y publicación de la información sobre desarrollos inmobiliarios autorizados permite a los municipios reducir la carga de consultas presenciales, agilizar la atención ciudadana y mejorar la coordinación interinstitucional. Además, esta herramienta contribuye a la planeación urbana responsable, al permitir que ciudadanos, inversionistas y autoridades cuenten con información clara y actualizada para tomar decisiones fundamentadas en torno al uso del suelo y crecimiento de la ciudad.

Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración del Pleno de la LXI Legislatura del Estado, la presente:

“INICIATIVA POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN XI DEL ARTÍCULO 10, SE ADICIONA EL ARTÍCULO 120 BIS Y MODIFICA EL ARTÍCULO 189, LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 204 Y LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 247 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO”

ARTÍCULO PRIMERO: Se adiciona la fracción XI del artículo 10 para quedar como sigue:

Capítulo Tercero
De las Autoridades y su Competencia

Artículo 10. Son atribuciones de los Municipios:



I. Las que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos;...

XI. Publicar en sus sitios web oficiales la información relativa a las constancias, permisos y autorizaciones de los desarrollos inmobiliarios que cuenten con los trámites legales completos y vigentes, con el fin de garantizar el derecho de la ciudadanía a conocer la situación jurídica de dichos desarrollos y prevenir posibles fraudes inmobiliarios.

XII. Las demás que le otorgue el presente ordenamiento y las disposiciones legales relativas.

ARTICULO SEGUNDO: Se adiciona el artículo 120 BIS para quedar como sigue:

Capítulo Decimosegundo
Del Control del Desarrollo Urbano
Sección Segunda
De la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano

Artículo 120. La Procuraduría, para el cumplimiento de su objeto, tendrá las siguientes atribuciones:...

Artículo 120 BIS. Dentro de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano (PEPMADU) se crea la Subprocuraduría de la Defensa del Comprador Inmobiliario, como unidad administrativa especializada con personalidad jurídica y patrimonio propio.

La Subprocuraduría tendrá por objeto:

- I. Atender, investigar, prevenir, sancionar actos y delitos relacionados con fraudes inmobiliarios y malas prácticas en el mercado inmobiliario.
- II. Defender los derechos de los compradores y usuarios de bienes inmuebles en el Estado.
- III. Coordinarse con autoridades estatales, municipales y federales para la persecución y sanción de conductas ilícitas.
- IV. Proporcionar asesoría técnica y jurídica a los afectados.

Para el cumplimiento de su objeto, la Subprocuraduría tendrá, entre otras, las siguientes facultades:

- I. Recibir y atender denuncias y quejas relacionadas con fraudes y abusos inmobiliarios.
- II. Investigar y documentar irregularidades en desarrollos inmobiliarios.
- III. Emitir medidas cautelares y dictámenes técnicos para proteger a los compradores.



- IV. Coordinarse con la Fiscalía General del Estado, autoridades judiciales y administrativas ante la posible comisión de un delito de carácter inmobiliario.
- V. Iniciar procedimientos administrativos y promover sanciones conforme a la normatividad vigente.
- VI. Brindar asesoría legal y técnica a los afectados durante el proceso.
- VII. Realizar campañas de prevención y capacitación sobre fraudes inmobiliarios.
- VIII. Promover la participación ciudadana y la cultura de la denuncia.
- IX. Elaborar propuestas para la mejora de la regulación inmobiliaria.
- X. Colaborar con organismos civiles, académicos y de protección al consumidor.
- XI. Reportar periódicamente a la autoridad superior sobre su gestión.

La estructura, organización y funcionamiento de la Subprocuraduría serán determinados en el Reglamento Interior de la PEPMADU.

ARTÍCULO TERCERO: Se modifica el artículo 189 para quedar como sigue:

Sección Segunda **Del Proceso de Autorización de los Fraccionamientos**

Artículo 189. Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Adicionalmente, dichas autorizaciones deberán mostrarse de manera visible en un lugar accesible al público al exterior del desarrollo inmobiliario a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, con el objetivo de garantizar la transparencia y el derecho a la información de la ciudadanía.

ARTICULO CUARTO: Se modifica la fracción III del artículo 204 para quedar como sigue:

Sección Quinta **De la Entrega y Recepción de Obras de Urbanización de los Fraccionamientos**

Artículo 204. Concluida la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento etapa, sección o fase, el desarrollador presentará a la autoridad competente, solicitud de entrega de éstas, para lo cual deberá acreditar:



I. Que se realizó mediante escritura...

III. Que se encuentre vendido, por lo menos, el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los lotes. El cobro del impuesto predial correspondiente a cada lote iniciará únicamente a partir de que dicho porcentaje de venta haya sido alcanzado y comprobado ante la autoridad municipal competente.

ARTÍCULO QUINTO: Se modifica la fracción III del artículo 247 para quedar como sigue:

Sección Octava

De la Entrega y Recepción de Obras de Urbanización

Artículo 247. Una vez concluida la totalidad de las obras de construcción y urbanización del condominio, el desarrollador solicitará por escrito a la autoridad municipal correspondiente, el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras, debiendo acreditar:

I. Que se realizó, mediante escritura pública, la transmisión...

III. Que se tenga vendido, por lo menos, el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas. El cobro del impuesto predial correspondiente a cada unidad iniciará únicamente a partir de que se acredite el cumplimiento de dicho porcentaje de venta ante la autoridad municipal competente.;

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se contravengan a lo previsto en la presente Ley.

TERCERO. Envíese al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

CUARTO. Los municipios del Estado deberán habilitar, en un plazo no mayor a noventa días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, un apartado específico en sus sitios web oficiales donde se publique y mantenga actualizada la información relativa a las constancias, permisos y autorizaciones de los desarrollos inmobiliarios que cuenten con los trámites legales vigentes.



QUINTO. La Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano contará con un plazo de 180 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para:

- a) Emitir y/o modificar las disposiciones reglamentarias necesarias para la creación, organización y funcionamiento de la Subprocuraduría de la Defensa del Comprador Inmobiliario.
- b) Establecer su estructura operativa y designar a la persona titular.
- c) Elaborar su programa de trabajo, mecanismos de atención ciudadana y protocolos de coordinación interinstitucional.

SEXTO. El Poder Ejecutivo del Estado, a través de las dependencias competentes, realizará los ajustes presupuestales necesarios para garantizar la operación inicial de la Subprocuraduría, en cumplimiento del presente Decreto.

SEPTIMO. Los municipios del Estado deberán adecuar sus reglamentos, normas técnicas y demás disposiciones administrativas en materia de recaudación del impuesto predial, en un plazo no mayor a noventa días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, a efecto de que el cobro del impuesto predial a fraccionadores y desarrolladores inmobiliarios se realice conforme a lo establecido en las fracciones III relativas a fraccionamientos y condominios de los artículos referidos al Código Urbano del Estado. Lo anterior, a fin de evitar cobros anticipados sobre lotes o unidades que no han sido comercializados y garantizar un trato fiscal justo y proporcional.

ATENTAMENTE
LXI LEGISLATURA
DIPUTADO INDEPENDIENTE

DIP. ENRIQUE ANTONIO CORREA SADA

Hoja De Firmas De La "Iniciativa por el que se adiciona la fracción XI del artículo 10, se adiciona el artículo 120 BIS y modifica el artículo 169, la fracción III del artículo 204 y la fracción III del artículo 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro".

