

# CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO

## Título Primero De las Autoridades y su Competencia

### Capítulo Primero Disposiciones Generales

**Artículo 1.** Las normas de este Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer:

- I. Una adecuada distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal, así como la regulación, planeación, fundación y consolidación de los centros de población y asentamientos humanos;
- II. Las normas conforme a las cuales el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- III. Las bases generales y los procedimientos para la autorización y recepción de los diferentes desarrollos inmobiliarios;
- IV. Las características de los distintos tipos de desarrollos inmobiliarios;
- V. Las bases entre el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, para que en el ámbito de su competencia, realicen la planeación, el ordenamiento y la regulación de los asentamientos humanos en el Estado;
- VI. Las especificaciones generales para las obras de urbanización de los diferentes desarrollos inmobiliarios;
- VII. Las restricciones y derecho de vía en los caminos y carreteras locales, construidos o que se construyan por el Estado, en forma directa o en cooperación con otras entidades públicas federales, estatales, municipales o con los particulares, siempre y cuando no estén comprendidas en las que refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación;
- VIII. Las normas y procedimientos generales para regular las construcciones, obras, mobiliario urbano e instalación de anuncios publicitarios dentro del derecho de vía de jurisdicción local o en superficies aledañas a las mismas;
- IX. Las normas y procedimientos generales para regular las construcciones en el Estado, conforme a las cuales los Municipios expedirán las licencias y permisos; las reglas a que deberán sujetarse todas las obras; así como la infraestructura que deberá realizarse para la prestación de los servicios públicos y obras de utilidad pública;
- X. Las normas técnicas para la ejecución de vialidades urbanas y su derecho de vía, así como cualquier otra restricción;
- XI. Las disposiciones y bases generales en cuanto a medidas de seguridad en materia de edificación;

- XII.** Los lineamientos para que las autoridades del Estado y los Municipios, coadyuven con las dependencias competentes en la protección del patrimonio cultural, histórico y de imagen urbana;
- XIII.** Las reglas para que las autoridades del Estado y los Municipios, colaboren con las dependencias competentes en la protección del patrimonio natural;
- XIV.** Las bases bajo las cuales se regirán los organismos operadores y administradores de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, tratadas y servicios relacionados con éstos;
- XV.** Los lineamientos generales de regulación de las aguas de jurisdicción estatal, así como para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, saneamiento, recuperación y reuso de las aguas residuales y servicios relacionados con éstos; y
- XVI.** Las bases bajo las cuales se realizará la entrega y recepción de la infraestructura de los desarrollos inmobiliarios a los organismos correspondientes en materia de agua y electricidad para su operación y mantenimiento, de conformidad con la normatividad aplicable.

**Artículo 2.** Se considera de utilidad pública e interés social:

- I.** Las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios;
- II.** Que las poblaciones reúnan las condiciones necesarias de salubridad, seguridad, estética y funcionalidad en las vías públicas, edificios y construcciones, protegiendo el patrimonio cultural edificado o tangible, en el aprovechamiento del suelo, constitución de reservas y la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- III.** La operación de los programas de desarrollo urbano;
- IV.** La zonificación del territorio a partir de lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano;
- V.** La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
- VI.** La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- VII.** La apertura, el aprovechamiento, ampliación, prolongación, integración, conservación y rectificación de las vías públicas municipales y estatales, incluyendo las obras complementarias para su eficaz funcionamiento;
- VIII.** La realización, ejecución, conservación y mantenimiento de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IX.** Garantizar la seguridad de las personas mediante la delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección y amortiguamiento de dichas instalaciones;
- X.** 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, Artísticas e Históricas; y

- XI.** 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.

**Artículo 3.** La planeación y regulación del desarrollo urbano, la ordenación del territorio y la coordinación entre autoridades, deberá realizarse conforme a los principios de racionalidad, viabilidad, equidad, inclusión social, promoción de la cultura, seguridad, habitabilidad, democracia participativa, productividad, sustentabilidad y equilibrio regional.

Todas las personas residentes en el Estado de Querétaro, tienen derecho al disfrute de ciudades sustentables, justas, democráticas, seguras y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. Lo anterior, con el objetivo de generar las condiciones para el desarrollo de una vida digna y de calidad para todos, tanto en lo individual como en lo colectivo y promover entre los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto al medio ambiente y a las normas cívicas y de convivencia.

**Artículo 4.** Las garantías a las que se refiere el presente Código, que deban otorgarse a favor del Estado, se constituirán a favor de la dependencia o entidad que emita el acto en el que conste o del que derive la obligación principal.

La aceptación, calificación, custodia, sustitución, cancelación y requerimiento de pago de dichas garantías, se realizará por la dependencia o entidad que emita el acto en que conste o del que derive la obligación principal.

La dependencia o entidad correspondiente, intervendrá en los procedimientos y juicios ante los tribunales competentes, por oposición al pago que formulen las compañías afianzadoras.

## **Capítulo Segundo**

### **De la Concurrencia del Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios**

**Artículo 5.** El Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con los Municipios, definirá las acciones inherentes a la planeación, el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia.

**Artículo 6.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad, podrán celebrar convenios sobre la planeación y administración del desarrollo urbano, tendientes a fortalecer la capacidad administrativa y financiera de estos últimos y a impulsar la capacidad productiva y cultural de sus habitantes, de acuerdo con el equilibrio regional del desarrollo urbano.

**Artículo 7.** Son asuntos de la competencia concurrente del Poder Ejecutivo del Estado y de los Municipios, aquellos donde se afecten los intereses, facultades o atribuciones de ambos órdenes de gobierno, así como aquellos donde expresamente lo establezcan las Leyes en la materia o por así convenirlo ambos.

## **Capítulo Tercero**

### **De las Autoridades y su Competencia**

#### **Sección Primera**

#### **De las Autoridades de Planeación Urbana**

**Artículo 8.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad, son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

**Artículo 9.** El Poder Ejecutivo del Estado para realizar las funciones asignadas en el artículo anterior, tiene la siguiente competencia:

- I. Realizar, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, la elaboración, ejecución y evaluación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Proporcionar a los Municipios el apoyo técnico y coadyuvar con apoyo financiero, para que en el ámbito municipal se cumplan las funciones derivadas de la planeación urbana;
- III. Celebrar convenios con la Federación, otros Estados, entidades paraestatales, Municipios y particulares, para coordinar la ejecución de las acciones en materia de desarrollo urbano;
- IV. Dictar y tomar las medidas necesarias para evitar la especulación de los terrenos;
- V. Participar con los Estados vecinos en la ordenación de los procesos de conurbación y en la elaboración y ejecución del programa de ordenamiento de las zonas conurbadas, en los términos que establezcan los ordenamientos correspondientes;
- VI. Emitir las declaratorias correspondientes para establecer zonas conurbadas y metropolitanas en la Entidad, siempre y cuando no hayan sido previamente declaradas por la Federación;
- VII. Participar, en coordinación con los municipios correspondientes, en la formulación, aprobación y ejecución de los planes y programas de áreas conurbadas y zonas metropolitanas de su territorio; así como en los programas regionales;
- VIII. Promover la ordenación de los procesos de conurbación entre los Municipios de la Entidad;
- IX. Publicar los programas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- X. Inscribir los programas de desarrollo urbano en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y todas aquellas resoluciones que se emitan de conformidad con este ordenamiento, que por su naturaleza así lo ameriten. Para tal efecto, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, solicitará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, una opinión técnica sobre la congruencia del programa a inscribir, excepto el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- XI. Verificar la congruencia y vinculación que deberán observar entre sí los programas de desarrollo urbano, incluyendo los de áreas conurbadas o zonas metropolitanas;
- XII. Promover la creación de polos de desarrollo alternos a los principales centros de población en el Estado, con el fin de lograr una distribución poblacional dosificada en el territorio de la Entidad;
- XIII. Participar en la elaboración y revisión de los programas estatales sectoriales en materia de desarrollo urbano, los cuales deberán estar en congruencia con el Sistema Estatal de Planeación;
- XIV. Aplicar a la propiedad las modalidades que establece este ordenamiento;
- XV. Promover la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo urbano;

- XVI.** Promover acciones de planeación urbana y de los desarrollos inmobiliarios tendientes a la integración social de los habitantes;
- XVII.** Dictar las medidas necesarias a que deben sujetarse las áreas y predios no urbanizables por tratarse de regiones históricas, arqueológicas, agrícolas, mineras, forestales o de otra índole, de conformidad con los programas sectoriales de desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, de conformidad con las disposiciones federales de cada materia;
- XVIII.** Emitir estudios técnicos referentes a las obras de infraestructura urbana en el Estado;
- XIX.** Intervenir en la formulación de los programas sectoriales municipales de desarrollo urbano a petición de los Municipios;
- XX.** Aplicar y hacer cumplir el presente ordenamiento y las demás disposiciones que regulen la materia; y
- XXI.** Las demás que le atribuyan las leyes y disposiciones administrativas aplicables.

**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;
- II.** Celebrar con el Estado, la Federación, otras Entidades Federativas u otros Municipios, los convenios que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en los programas que se realicen dentro de su jurisdicción;
- III.** Proponer a la Legislatura del Estado la fundación de centros de población dentro de los límites de su jurisdicción;
- IV.** Prever lo referente a inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;
- V.** La zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano;
- VI.** Dar publicidad a los programas municipales de desarrollo urbano;
- VII.** Recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración de los programas municipales de desarrollo urbano y hacerlos del conocimiento de los órganos correspondientes, en términos de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro;
- VIII.** Crear y reglamentar sus respectivos Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;
- IX.** Solicitar al Poder Ejecutivo del Estado el apoyo correspondiente para la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales de desarrollo urbano;
- X.** Determinar las infracciones y calificar las sanciones que deban ser aplicadas, en el ámbito de su competencia; y
- XI.** Las demás que le otorgue el presente ordenamiento y las disposiciones legales relativas.

## **Sección Segunda**

### **De las Autoridades en Desarrollos Inmobiliarios**

**Artículo 11.** Son autoridades encargadas de la aprobación y autorización de desarrollos inmobiliarios, previstos en este ordenamiento:

- I. Los Municipios; y
- II. El Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, en los términos del artículo 14 de este ordenamiento.

**Artículo 12.** Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 13.** Es competencia de los Municipios:

- I. La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;
- II. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables;
- III. Supervisar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, que las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios se apeguen a las especificaciones autorizadas;
- IV. Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y de los servicios en los desarrollos inmobiliarios;
- V. Fomentar y promover la construcción de desarrollos inmobiliarios accesibles a la población con menores ingresos;
- VI. Promover la participación de la comunidad en la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;

- VII.** Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano que los desarrolladores cubran los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro;
- VIII.** Recibir los desarrollos inmobiliarios, en los términos de este ordenamiento;
- IX.** Asesorar a los habitantes del territorio de su jurisdicción, sobre la solución de los problemas relativos a la prestación de servicios urbanos;
- X.** Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- XI.** Promover las acciones legales procedentes en contra de quienes participen, en cualquier forma, en el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- XII.** Llevar el registro de los desarrollos inmobiliarios, así como de las asociaciones de colonos que promuevan el desarrollo urbano;
- XIII.** Promover la organización de asociaciones de colonos y observatorios urbanos;
- XIV.** Actuar como conciliador o árbitro, a solicitud de las partes, en los conflictos que se presenten en las colonias y desarrollos inmobiliarios de su Municipio;
- XV.** Determinar el destino de las áreas de equipamiento urbano;
- XVI.** Autorizar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, las fusiones y las subdivisiones de predios;
- 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;
- XVIII.** Otorgar, en los términos de los reglamentos municipales correspondientes, la aprobación del uso del suelo para la ubicación y construcción de las instalaciones de los servicios públicos concesionados, la cual deberá sujetarse al Programa Estatal de Desarrollo Urbano y al correspondiente Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- XIX.** Aplicar las sanciones y decretar las medidas de seguridad previstas por este ordenamiento a los infractores del mismo; y
- XX.** Los demás que este ordenamiento y otras disposiciones legales sobre la materia, le concedan.

**Artículo 14.** El Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, previo convenio con el Municipio en su caso, podrá ejercer las siguientes facultades:

- I.** Aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento;
- II.** Aprobar los proyectos de desarrollos inmobiliarios, haciendo cumplir los procedimientos que al particular establece este Código;
- III.** Supervisar, por conducto del área de desarrollo urbano, que las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios, se apeguen a las especificaciones aprobadas;

- IV. Otorgar el visto bueno del proyecto de lotificación, el dictamen técnico de licencia para la ejecución de obras de urbanización y venta de lotes de los fraccionamientos;
- V. Otorgar el visto bueno del plano de distribución, así como autorizar la ejecución de obras de urbanización, declaratoria del régimen de propiedad en condominio y venta de unidades privativas del mismo;
- VI. Fijar criterios técnicos en la aplicación de lo previsto en esta sección;
- VII. Participar en la constitución y administración de reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos y la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los planes de desarrollo urbano;
- VIII. Realizar las acciones necesarias para impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- IX. Asesorar a los Municipios en la revisión de los estudios y proyectos de urbanización de desarrollos inmobiliarios;
- X. Verificar la terminación y correcto funcionamiento de las obras y servicios públicos de los desarrollos inmobiliarios;
- XI. Intervenir, a petición del Municipio que corresponda, en la entrega de los desarrollos inmobiliarios;
- XII. Emitir, a petición del Municipio que corresponda, opinión sobre el destino de las áreas de equipamiento urbano de los desarrollos inmobiliarios;
- XIII. Evaluar y dar seguimiento al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la Entidad;
- XIV. Verificar que los promotores o propietarios de los desarrollos inmobiliarios cumplan con todas las autorizaciones, obligaciones, cargas y condicionantes establecidas en el presente Código, así como en las demás disposiciones aplicables en la materia;
- XV. Verificar que los desarrolladores cubran las contribuciones que se generen con motivo de los desarrollos inmobiliarios; y
- XVI. Las demás que este ordenamiento y otras disposiciones legales sobre la materia le concedan.

### **Sección Tercera De las Autoridades en Materia de Construcción**

**Artículo 15.** Son autoridades en materia de construcción:

- I. Los Municipios; y
- II. El Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**Artículo 16.** Corresponde a los Municipios otorgar las licencias de construcción y permisos correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones:



- I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, de conformidad con lo dispuesto en este Código y la reglamentación municipal, a fin de que cumplan con las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad e imagen urbana;
- II. Fijar, en conjunto con las autoridades federales, las restricciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares, clasificadas o localizadas en zonas de patrimonio artístico y cultural, atendiendo a las disposiciones aplicables en materia de sitios y monumentos de tipo arqueológico, artístico e histórico;
- III. Establecer los usos y destinos de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;
- IV. Otorgar, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para cada caso, las licencias de construcción y permisos correspondientes para la ejecución de las obras y uso de edificaciones y predios;
- V. Llevar un registro clasificado de directores responsables de obra y corresponsables;
- VI. Inspeccionar las obras en proceso de ejecución y terminadas;
- VII. Verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente establecidas y registradas;
- VIII. Aplicar las medidas de seguridad que procedan en relación a las edificaciones peligrosas;
- IX. Realizar, a través del Programa de Desarrollo Urbano respectivo, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas territoriales de áreas urbanas y urbanizables, así como determinar las densidades de población permisibles;
- X. Establecer, en el ámbito de su competencia, en el programa de desarrollo urbano respectivo, las limitaciones respecto de los usos y destinos de aguas y zonas forestales;
- XI. Ejecutar en su rebeldía y con cargo a los responsables, las construcciones, remodelaciones o demoliciones para salvaguardar la seguridad de las personas o el patrimonio de terceros;
- XII. Llevar a cabo la suspensión o clausura de las obras en ejecución o terminadas, según corresponda;
- XIII. Demoler edificaciones en los casos previstos por el Título Cuarto y su reglamentación municipal;
- XIV. Imponer las sanciones que correspondan en los términos de este Código y la reglamentación aplicable;
- XV. Expedir las normas técnicas complementarias que procedan para su debido cumplimiento;
- XVI. Utilizar la fuerza pública y las medidas de apremio, para hacer cumplir sus determinaciones; y

**XVII.** Las demás que le confiere este Código y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 17.** El Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, está facultado para:

- I. Expedir las normas técnicas complementarias y demás disposiciones administrativas que procedan para su debida observancia en materia de construcciones, sin perjuicio de la competencia que corresponde a los Municipios;
- II. Dictar las disposiciones administrativas para conservar la funcionalidad, estilo, ambiente y carácter típico y arquitectónico de zonas y avenidas, ampliación, remodelación, restauración, reciclaje y construcción de obras, en los términos que establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- III. Emitir, a solicitud del Municipio que corresponda, las opiniones técnicas en materia urbana; y
- IV. Las demás que le otorgue este Código y los convenios que en materia de desarrollo urbano suscriba con los Municipios.

**Artículo 18.** Los Municipios, a falta de reglamentación en materia de construcción, aplicarán el Título Cuarto de este Código, correspondiente a las construcciones y, en su caso, la reglamentación que expidieren deberá ser congruente con este ordenamiento.

**Artículo 19.** Los Municipios podrán coordinarse mediante la suscripción de convenios, con el Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para la aplicación de las normas y disposiciones del presente ordenamiento, respecto de las construcciones.

#### **Sección Cuarta** **De las Autoridades en Obras de Urbanización mediante el** **Sistema de Obras por Cooperación y de Captación**

**Artículo 20.** En el Título Quinto de este ordenamiento, se establecerán las atribuciones y competencias del Poder Ejecutivo del Estado y de los Municipios de la Entidad en la realización y ejecución de obra pública y acciones de urbanización, dentro del territorio del Estado, sin perjuicio de la intervención que corresponda a otras dependencias federales.

#### **Sección Quinta** **De las Autoridades en Materia de Agua Potable, Alcantarillado,** **Saneamiento, Disposición de Aguas Residuales y Tratadas**

**Artículo 21.** La Comisión Estatal de Aguas es el organismo coordinador y coadyuvante con autoridades federales, estatales o municipales, en todas las actividades que de una manera u otra participen en la planeación, estudios, proyectos, construcción y operación de sistemas o instalaciones de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas y servicios relacionados con éstos, para beneficio de los habitantes del Estado, para lo cual tendrá los órganos y las atribuciones que se establecen en el Título Sexto de este ordenamiento, sin perjuicio de lo que se establezca en los reglamentos respectivos.

**Artículo 22.** En lo que se refiere a los Municipios, cuando éstos tengan su organismo operador, para los efectos del artículo anterior, los mismos tendrán las atribuciones que se establezcan en el reglamento que se expida para tal fin, así como las señaladas en el presente Código.

Se considera de interés social:

- I. La planeación, programación, estudios, proyectos, diseños, construcción, rehabilitación, mantenimiento, conservación y ampliación de las obras y servicios necesarios para la operación y administración de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- II. La adquisición, utilización y aprovechamiento de las obras hidráulicas y de cualquier otra índole que sean de propiedad privada y que se requieran para la eficiente prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas que estén establecidos o por establecerse;
- III. La prevención y control de la contaminación de las aguas ubicadas dentro del territorio del Estado, con excepción de las de propiedad nacional;
- IV. La adquisición de los bienes muebles o inmuebles que sean necesarios para la planeación, programación, construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, conservación, desarrollo, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, incluyendo las instalaciones y equipamientos conexos, caminos de acceso, zonas de protección, servidumbres y derechos de paso; y
- V. La operación, inspección, supervisión, control y vigilancia de los sistemas de prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas.

#### **Sección Sexta De las Autoridades en Caminos, Carreteras y Otras Vialidades**

**Artículo 23.** La Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro será regulada por la Ley que la crea y contará con las facultades que la misma le conceda, además de las señaladas en este Código.

#### **Sección Séptima De las Autoridades en Materia de Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos y de las Zonas de Monumentos relacionados con el Desarrollo Urbano en el Estado**

**Artículo 24.** De conformidad a lo previsto en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y la Ley para la Cultura y las Artes del Estado de Querétaro:

- I. Es competencia del Poder Ejecutivo del Estado, a través del Instituto Queretano de la Cultura y las Artes:
  - a) Garantizar el cuidado, mantenimiento y conservación de la infraestructura cultural del Estado.

- b) Coadyuvar en la preservación de los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos que se encuentren en el patrimonio del Estado.
  - c) Auxiliar, coadyuvar y gestionar en los trabajos de descubrimiento, investigación, protección, preservación y restauración de sitios, zonas y monumentos arqueológicos, paleontológicos, artísticos e históricos ubicados en el territorio estatal.
- II. Es competencia del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado:
- a) La identificación, registro, planeación, conservación, restauración, promoción y difusión de los sitios y monumentos que guarden relación con el desarrollo urbano del Estado, cuando no sea facultad de la Federación.
  - b) Promover la participación de la sociedad civil para coadyuvar en la vigilancia y conservación de los sitios y monumentos que guarden relación con el desarrollo urbano del Estado, atendiendo en lo conducente, lo dispuesto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
  - c) Fortalecer los programas de gobierno, a través del incremento de recursos técnicos, administrativos y financieros destinados a la gestión y conservación del patrimonio cultural edificado.

**Artículo 25.** Es competencia de los Municipios, en materia de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos relacionados con el desarrollo urbano del Estado, ejercer las facultades que les otorga la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, así como la Ley para la Cultura y las Artes del Estado de Querétaro, las previstas en este Código y demás ordenamientos legales aplicables.

## **Título Segundo**

### **De la Planeación Urbana y del Ordenamiento y Regulación Territorial de los Asentamientos Humanos**

#### **Capítulo Primero**

#### **De la Planeación Estatal**

**Artículo 26.** Se entiende por planeación urbana el proceso participativo para la toma de decisiones orientadas a la creación de instrumentos técnico jurídicos, así como el ejercicio de las acciones que de éstos se deriven, por parte de las autoridades competentes con la participación de la sociedad, en los términos previstos por este Código, tendientes a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como a la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población.

La planeación urbana estará encaminada a procurar e incentivar la consolidación urbana, entendida ésta como la acción tendiente a mejorar el aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento y servicios existentes.

**Artículo 27.** El Sistema Estatal de Planeación Urbana se conforma con las acciones de planeación urbana, a cargo de las autoridades federal, estatal y municipal, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, en la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones jurídicas aplicables, como una política sectorial prioritaria que coadyuve al logro de los objetivos de los planes estatales y municipales de desarrollo.

**Artículo 28.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en el ámbito de su competencia, podrán expedir los siguientes programas:

- I. Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. Programas Subregionales de Desarrollo Urbano, que establezcan la acción coordinada en varios Municipios;
- III. Programas de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Conurbadas en que intervengan dos o más Municipios del Estado;
- IV. Programas Municipales de Desarrollo Urbano;
- V. Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población; y
- VI. Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

**Artículo 29.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios participarán, conforme a lo previsto por la Ley General de Asentamientos Humanos y este Código, en la expedición de los siguientes instrumentos de planeación:

- I. Programas Regionales de Desarrollo Urbano; y
- II. Programas de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Conurbadas Interestatales.

Asimismo, podrán celebrar convenios y acuerdos con la Federación y el sector social y privado, sobre la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.

**Artículo 30.** Los programas sectoriales de diversas materias relacionadas con la urbana, que elaboren las autoridades del sector de que se trate, deberán ser integrados con base en la legislación que los regula y en congruencia con los objetivos y metas de los programas señalados en los artículos anteriores y podrán versar, entre otras, sobre las siguientes materias:

- I. Suelo, reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra;
- II. Vivienda;
- III. Conservación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos relacionados con el desarrollo urbano en el Estado;
- IV. Movilidad Sustentable;
- V. Vialidad;
- VI. Transporte;
- VII. Equipamiento; y
- VIII. Ejecución y operación de servicios públicos.

**Artículo 31.** Los Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere el artículo 28 de este Código, establecerán un horizonte de planeación, no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo; debiendo contener como mínimo los siguientes elementos:

- I. **Nivel Antecedentes.** Contendrá el origen del programa, el crecimiento histórico urbano del ámbito territorial de aplicación y la fundamentación jurídica. Analizará la situación actual y la tendencia del área o elemento del desarrollo urbano que comprenda el programa, en sus aspectos de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración del desarrollo urbano y el diagnóstico pronóstico integrado;
- II. **Nivel Normativo.** Se plantearán los objetivos y metas que se pretenden alcanzar con la ejecución de programas planteados en el corto, mediano y largo plazo, tomando en cuenta los componentes de la estructura urbana y su dosificación. Se contemplarán las condicionantes de los demás instrumentos de planeación urbana que se encuentren vigentes dentro del área normativa del instrumento de que se trate;
- III. **Nivel Estratégico.** Se hará un análisis y una determinación de las acciones futuras requeridas para alcanzar los objetivos del programa, así como la distribución general de la población y de las actividades económicas, la vivienda, el equipamiento urbano y la infraestructura, orientados por la definición y constitución de usos, destinos, reservas, provisiones y áreas de preservación ecológica.

Se establecerán las políticas a aplicar y se elaborará una estrategia general, integrando estrategias en función del ordenamiento ecológico, en el marco del desarrollo urbano. Incluirá la estructura urbana y la definición de la zonificación del territorio en concordancia con los plazos de desarrollo establecidos;

- IV. **Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.** El cual deberá contener como mínimo los siguientes elementos:
  - a) Bases Financiero-Programáticas; se preverán los recursos que se requerirán para alcanzar los lineamientos programáticos.
  - b) Acciones e Inversiones; contendrán las prioridades del gasto público y privado.
  - c) Corresponsabilidad Sectorial; determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse, estableciendo la participación de los organismos públicos, privados y sociales responsables de su ejecución y del cual se derivarán los proyectos ejecutivos.
- V. **Nivel Instrumental.** Contendrá el conjunto de instrumentos, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa; y
- VI. **Anexo Gráfico.** Expresará en forma gráfica la problemática, potencialidades, estrategia y acciones propuestas.

## **Capítulo Segundo**

### **Del Programa Estatal de Desarrollo Urbano**

**Artículo 32.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano será elaborado, ejecutado, controlado y evaluado por el Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Estará conformado por el conjunto de estudios, políticas y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el Estado.

**Artículo 33.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano contendrá, además de los elementos a que se refiere el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

- I. Congruencia y vinculación en el contexto de los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- II. Las estrategias, que deberán incluir:
  - a) El ordenamiento del territorio que comprende:
    1. El sistema de ciudades.
    2. La delimitación de las subregiones que componen el territorio estatal.
    3. La definición de Zonas Metropolitanas y Conurbadas dentro del territorio Estatal.
  - b) Las acciones y elementos siguientes:
    1. La determinación de espacios y criterios para la fundación de los centros de población.
    2. Los criterios y lineamientos generales para la conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población.
    3. El equipamiento primario, la infraestructura y los servicios básicos.
  - c) La clasificación básica de las aptitudes del suelo, considerando:
    1. La distribución general de la población.
    2. Las actividades económicas, las condicionantes físicas y la congruencia con la normatividad federal y estatal;
- III. Las orientaciones para el desarrollo sustentable de las subregiones, zonas metropolitanas y conurbadas del Estado, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales; y
- IV. La conservación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos relacionados con el desarrollo urbano en el Estado.

**Artículo 34.** Para la elaboración del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, el Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, expedirá la convocatoria a fin de que las autoridades municipales, así como los organismos privados, sociales y ciudadanos interesados participen mediante propuestas, las que serán presentadas en los foros que al efecto se realicen.

La convocatoria deberá publicarse por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en los periódicos de mayor circulación en la Entidad; con una anticipación mínima de cinco días hábiles anteriores a la fecha del primer foro.

**Artículo 35.** La convocatoria deberá contener como mínimo el número de foros a realizar, el lugar, así como día y hora en que habrán de realizarse.

**Artículo 36.** Concluido el último foro de consulta, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, elaborará el proyecto de Programa Estatal de Desarrollo Urbano, mismo que pondrá a disposición de la ciudadanía en general, por un término de diez días hábiles, a fin de que manifiesten por escrito y ante dicha dependencia, lo que a su interés convenga.

**Artículo 37.** Fenecido el término a que se refiere el artículo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, de estimarlo pertinente, realizará las modificaciones que considere en un término de cinco días hábiles, turnándolo al Gobernador del Estado para efecto de su aprobación y orden de publicación de una versión abreviada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

**Artículo 38.** Una vez publicada la versión abreviada del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el titular del Poder Ejecutivo del Estado, en un término no mayor a cinco días hábiles, ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sin detrimento que una copia certificada del documento íntegro que lo conforma, esté a disposición de la ciudadanía para su consulta, en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

**Artículo 39.** Cuando a juicio del titular del Poder Ejecutivo del Estado, sea necesaria la modificación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, se procederá en los términos de lo previsto en los artículos 34 al 38 de este Código.

### **Capítulo Tercero** **De los Programas Municipales de Desarrollo Urbano**

**Artículo 40.** Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Desarrollo Urbano de Centros de Población y Parciales de Desarrollo Urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Municipios, de conformidad con lo previsto en este Código, los programas federales y estatales de desarrollo urbano.

Estarán conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio.

**Artículo 41.** Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano tendrán aplicación y vigencia en el territorio del Municipio que corresponda, debiendo contener, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

- I. Congruencia y vinculación en el contexto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. La circunscripción territorial en la que será aplicado el Programa;
- III. La identificación de las características generales de los asentamientos humanos en el territorio municipal con base en el análisis de:
  - a) El uso general del suelo en su territorio.



- b) Las características de la población y su distribución en el territorio.
  - c) Las necesidades generales de la población respecto a vivienda, trabajo, infraestructura, equipamiento y servicios públicos;
- IV.** La zonificación primaria del territorio;
- V.** El Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo;
- VI.** La determinación de estrategias, políticas y acciones para:
- a) Conformar el Sistema Municipal de Centros de Población.
  - b) Asignar un aprovechamiento conveniente a zonas o áreas del Municipio que por sus características se pueden establecer como Áreas de Actuación que tengan como principal objetivo el crecimiento urbano; la conservación ambiental, urbana y patrimonial; la integración regional y metropolitana; el reciclamiento urbano; el mejoramiento urbano y la consolidación de zonas con potencial de desarrollo.
  - c) Construir, mejorar o ampliar la infraestructura, equipamiento y servicios públicos del Municipio.
  - d) Preservar las áreas naturales, agrícolas, pecuarias y forestales que contribuyan al equilibrio ecológico y al desarrollo de las actividades productivas.
  - e) Conservar los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos relacionados con el desarrollo urbano en el Estado.
  - f) Incluir aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público y realizar, entre otras acciones, las siguientes:
    - 1. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios.
    - 2. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión.
    - 3. Definir el trazado y características del espacio público y la red vial de manera que ésta no afecte o interfiera con aquellos.
    - 4. Definir la mejor localización de los equipamientos colectivos de interés público o social con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficios como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinadas a parques, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes;
- VII.** La creación de Polígonos de Actuación, derivados de las áreas de actuación establecidas, los cuales constituyen superficies delimitadas del suelo que tienen por objeto llevar a cabo una gestión urbanística integrada dirigida a la relocalización de usos de suelo y destinos, así como el intercambio de potencialidades del desarrollo

urbano, que coadyuven a satisfacer la demanda generada por el proceso de urbanización de los centros de población, conjuntando en un solo instrumento la disponibilidad y habilitación del suelo con las acciones del desarrollo inmobiliario. Estos polígonos se podrán proponer ante los ayuntamientos respectivos a solicitud de la administración pública estatal o de los particulares; y

- VIII.** La conformación de polígonos de protección y amortiguamiento, destinados a la salvaguarda de la seguridad pública y que por sus características particulares, requieren de una regulación especial, así como de zonas de riesgo, consideradas como lugares vulnerables a riesgos o desastres, provocados por fenómenos naturales o por el hombre, las cuales deberán ser acordes con las disposiciones de los Atlas de Riesgos Estatal y Municipal.

Cuando los programas de desarrollo urbano determinen áreas de suelo estratégico, polígonos de protección y amortiguamiento y zonas de riesgo, los actos de aprovechamiento urbano, deberán llevarse a cabo tanto por las autoridades competentes como por los propietarios y poseedores del suelo, en los términos que los propios planes señalen.

**Artículo 42.** Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, contendrán, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

- I.** Las razones por las cuales el programa se integra a los fines u objetivos de los distintos instrumentos de planeación urbana que conforman el Sistema Estatal de Planeación Urbana;
- II.** Las reservas, usos y destinos del territorio a través de la zonificación secundaria, la cual deberá estar en concordancia con la zonificación primaria establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o el Programa de Ordenación de Zona Metropolitana o Zona Conurbada;
- III.** La delimitación del centro de población o área de aplicación del Programa Parcial;
- IV.** El listado de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y las zonas de monumentos que guarden relación con el desarrollo urbano del Estado;
- V.** Las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura servicios y equipamiento urbano, de acuerdo con el Sistema Normativo Municipal previendo la seguridad, accesibilidad, movilidad y libre tránsito de las personas discapacitadas;
- VI.** La eliminación de barreras arquitectónicas de manera imperceptible en edificios públicos, plazas públicas, parques, oficinas de gobierno ya existentes mediante ayudas técnicas y/o remodelación y la determinación de que todo espacio nuevo por obligación, considere todas las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura servicios y equipamiento urbano, de acuerdo con el Sistema Normativo Municipal previendo la seguridad, accesibilidad, movilidad y libre acceso de las personas con discapacidad, creando espacios sin discriminación para todos;
- VII.** Las propuestas de esquemas específicos de utilización del suelo para barrios, colonias, fraccionamientos o nuevos desarrollos habitacionales, comerciales o industriales, los cuales podrán ser propuestos y elaborados por cualquier instancia pública, privada o social y deberá estar en concordancia con la zonificación secundaria establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población o Parcial, debiendo considerar los siguientes elementos mínimos:

- a) La delimitación, características y condiciones del área de estudio.
  - b) La justificación del esquema específico de utilización del suelo.
  - c) Los objetivos que se persiguen.
  - d) Los derechos y obligaciones de los particulares afectados.
  - e) El diseño de conjunto e imagen urbana.
  - f) La procedencia y aplicación de los recursos financieros necesarios para llevarlos a cabo.
  - g) Los efectos sociales que se puedan producir en la población del área afectada.
  - h) Los elementos que contribuyan a la celebración de convenios entre autoridades, propietarios y los sectores público, social y privado, en que se atiendan sus respectivos intereses o a través de la expropiación de predios por causa de utilidad pública.
  - i) Los anteproyectos de obras e inversiones para la infraestructura;
- VIII. Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del programa parcial, en beneficio del área y sus habitantes;
- IX. Las zonas generadoras de derechos de desarrollo; y
- X. La normatividad aplicable a las Áreas de Actuación que se encuentren dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

**Artículo 43.** Para la elaboración de los instrumentos de planeación urbana de ámbito municipal, que prevé este Capítulo, el Ayuntamiento o el órgano que se designe para tal efecto, expedirá la convocatoria a fin de que las organizaciones sociales y ciudadanos interesados participen en la misma, mediante propuestas que serán presentadas en los foros que al efecto se realicen.

**Artículo 44.** La convocatoria deberá publicarse por una sola ocasión en la Gaceta Municipal o en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad, con una anticipación mínima de cinco días hábiles anteriores a la fecha del primer foro.

La convocatoria deberá contener, como mínimo, el número de foros a realizar, el lugar, así como día y hora en que habrán de efectuarse.

**Artículo 45.** Los Municipios podrán conformar Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, los cuales serán creados por Acuerdo del Ayuntamiento y tendrán por objeto lograr la participación e interacción organizada de los sectores social, no gubernamental, académico, de los colegios de profesionistas, organismos empresariales, organizaciones de la sociedad civil y del sector gubernamental, con la finalidad de apoyar en la proyección, formulación y aplicación de los instrumentos municipales para el desarrollo urbano.

**Artículo 46.** Concluido el último foro de consulta, el Ayuntamiento o el órgano designado para tal efecto, elaborará el proyecto de Programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente, mismo que pondrá a disposición de la ciudadanía en general, por un término de

cinco días hábiles, a fin de que manifiesten por escrito y ante el mismo, lo que a su interés convenga.

**Artículo 47.** Fenecido el término a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento o el órgano designado para tal efecto, de estimarlo pertinente, realizará las modificaciones que considere, en un término de tres días hábiles. En caso de que el proyecto sea realizado por un órgano diverso al Ayuntamiento, deberá presentarse el proyecto en la sesión de cabildo correspondiente a fin de que sea aprobado por el Ayuntamiento.

Una vez aprobado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, ordenará la publicación de una versión abreviada en la Gaceta Municipal, en caso de contar con ésta, así como la publicación de dicha versión en el Periódico Oficial del Gobierno Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

**Artículo 48.** Una vez publicado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta del Programa a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; sin detrimento de que una copia certificada del documento íntegro que lo conforma, esté a disposición de la ciudadanía para su consulta en las oficinas de la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano del Municipio que corresponda, así como de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

**Artículo 49.** El Ayuntamiento podrá modificar o cancelar los programas de Planeación Urbana del ámbito de su competencia, por las siguientes causas:

- I. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;
- II. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- III. No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o de fuerza mayor; y
- IV. Sobrevenga otra causa de interés social que les afecte.

La modificación o cancelación se sujetará a lo previsto en los artículos 43 al 48 de este Código.

**Artículo 50.** Mediante resolución firme emitida por la autoridad judicial se procederá a la modificación o cancelación de los programas, de lo cual tomará razón el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 51.** El Municipio, a través de la unidad administrativa que designe para tal efecto, pondrá a disposición del público en general un área de consulta de los Programas de Centros de Población y Parciales del Desarrollo Urbano, así como un listado de aquellos programas que se encuentren vigentes en su territorio.

**Capítulo Cuarto**  
**De los Programas Municipales Subregionales, de Zonas Metropolitanas**  
**y Zonas Conurbadas de Desarrollo Urbano**

**Artículo 52.** Los Programas Subregionales de Desarrollo Urbano, de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Zonas Conurbadas tienen por objeto ordenar y regular el crecimiento de los asentamientos humanos y el desarrollo de las actividades socioeconómicas, estableciendo las bases de coordinación para la realización de acciones, obras y servicios que deban realizarse dentro de los límites de aplicación del Programa del que se trate, tendientes a mejorar la calidad de vida de la población.

**Artículo 53.** Los Programas Subregionales de Desarrollo Urbano, de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Zonas Conurbadas, serán elaborados, ejecutados, controlados y evaluados, por los Municipios que las integren, a través del órgano u organismo que se establezca en el convenio, que al efecto celebren el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios.

Una vez celebrado el convenio correspondiente, el titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá la declaratoria de área conurbada o zona metropolitana, la cual deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de mayor circulación en la Entidad e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 54.** El Poder Ejecutivo del Estado, sin perjuicio de las atribuciones de los Municipios, impulsará la elaboración de los Programas Subregionales de Desarrollo Urbano, de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Zonas Conurbadas, cuando advierta circunstancias y aspectos comunes en diversos Municipios de la Entidad, derivados de la necesidad de lograr el objeto establecido en el artículo 52 de este Código.

**Artículo 55.** El convenio a que se refiere el artículo 53 de este Código, contendrá como mínimo:

- I. Los Municipios participantes;
- II. La delimitación de la Subregión, Zona Metropolitana o Zona Conurbada que comprenda;
- III. El órgano u organismo encargado de la elaboración, ejecución, control y evaluación del Programa;
- IV. La participación que en su caso tendrá el Poder Ejecutivo del Estado; y
- V. 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 y ordenación de zonas metropolitanas o conurbadas, las autoridades correspondientes podrán tomar en cuenta lo siguiente:

- I. Una instancia de coordinación de autoridades;
- II. Una instancia que promueva la participación ciudadana, consultiva y deliberativa; y

- III. Una instancia de carácter técnico e interés público, bajo la figura de un Instituto de Planeación, que tendrá el carácter de permanente, cuya conformación, organización, funciones y facultades, estarán previstas en su instrumento de creación y demás normatividad aplicable.

**Artículo 57.** En las áreas conurbadas o zonas metropolitanas, los municipios podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar acciones, obras o servicios públicos de interés común y para atender las materias de interés metropolitano y de las áreas conurbadas en los que podrán participar los organismos del Estado y las dependencias federales.

Asimismo, el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en los términos que se establezcan en el convenio correspondiente, podrán conformar Consejos para el Desarrollo Metropolitano y para el Desarrollo de Áreas Conurbadas, que tendrán por objeto lograr la participación e interacción organizada de los sectores social, no gubernamental, académico, de los colegios de profesionistas, organismos empresariales, organizaciones de sociedad civil y del sector gubernamental, con la finalidad de apoyar en la proyección, formulación y aplicación de los instrumentos para el desarrollo urbano en áreas conurbadas y zonas metropolitanas.

**Artículo 58.** Los Programas Subregionales de Desarrollo urbano, de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Zonas Conurbadas contendrán, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

- I. Congruencia y vinculación en el contexto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- II. La circunscripción territorial en la que será aplicado el Programa;
- III. La identificación de las características generales de los asentamientos humanos en el territorio municipal, las cuales contendrán:
  - a) El uso general del suelo en su territorio.
  - b) Las características de la población y su distribución.
  - c) Las necesidades generales de la población respecto a vivienda, trabajo, infraestructura, equipamiento y servicios públicos;
- IV. La zonificación primaria del territorio;
- V. Conformar el Sistema Normativo Subregional, Metropolitano o de Conurbación, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción del Suelo y Alturas Máximas de Construcción Permitidas, las medidas necesarias en materia urbana, para la protección al ambiente físico natural (agua, suelo y aire) y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana; y
- VI. La determinación de estrategias, políticas y acciones para:
  - a) Conformar el Sistema Subregional, Metropolitano o de Conurbación de Centros de Población.
  - b) Asignar un aprovechamiento conveniente a zonas o áreas de los Municipios que por sus características se puedan establecer como Áreas de Actuación que tengan como principal objetivo el crecimiento urbano, la conservación ambiental, urbana o patrimonial, la integración regional y metropolitana, el reciclamiento

urbano, el mejoramiento de barrios y colonias y la consolidación de zonas con potencial de desarrollo.

**Artículo 59.** Los Programas Subregionales, de Zonas Metropolitanas o de Zonas Conurbadas, una vez elaborados y aprobados por las autoridades correspondientes, conforme a los convenios que suscriban para tal efecto, deberán publicarse por una sola ocasión y de manera abreviada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal de los Municipios que intervienen, cuando exista y en un periódico de mayor circulación en el Estado.

Una vez publicados, el órgano competente conforme al convenio que suscriban los Municipios y, en su caso, el Poder Ejecutivo del Estado, en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales.

La forma de inscripción y la consulta de los Programas a que se refiere este artículo, se hará en los términos que al efecto prevea el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sin detrimento de que una copia certificada del documento íntegro que lo conforma, esté a disposición de la ciudadanía para su consulta en las oficinas de las dependencias encargadas del Desarrollo Urbano de los Municipios que correspondan, así como de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.

**Artículo 60.** Los Programas de Desarrollo Urbano Subregionales, de Zonas Metropolitanas o de Conurbación, derivados de los convenios que al efecto celebren el Estado y sus Municipios con la Federación y otras Entidades Federativas, se sujetarán a lo previsto en dichos convenios, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y este Código.

## **Capítulo Quinto Del Ordenamiento y Regulación de los Asentamientos Humanos**

**Artículo 61.** El ordenamiento de los asentamientos humanos es el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, el cual se llevará a cabo mediante acciones tendientes a la regulación de éstos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población, conforme a lo previsto en los programas a que se refiere este Código.

**Artículo 62.** Se declara de orden público e interés social, la regularización de asentamientos humanos irregulares.

La Legislatura del Estado de Querétaro, expedirá la ley que permita la regularización a través de la implementación de los programas correspondientes, en la que deberán fijarse los requisitos y condiciones para su regularización.

## **Capítulo Sexto De la Fundación, Conservación, Mejoramiento, Crecimiento y Consolidación de los Centros de Población**

**Artículo 63.** Por centro de población, se entienden las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

## **Sección Primera De la Fundación**

**Artículo 64.** La fundación de un centro de población se realizará mediante Decreto expedido por la Legislatura del Estado a iniciativa del titular del Poder Ejecutivo del Estado o de los Municipios, en el ámbito de su competencia, previo dictamen favorable que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado y el área encargada del desarrollo urbano correspondiente al municipio donde se ubique el centro de población. En dichos dictámenes se garantizará que su localización e integración al sistema de centros de población es lo más adecuado en relación al impacto ambiental que éste puede ocasionar.

El Decreto de fundación contendrá las Declaratorias sobre las determinaciones relativas a las provisiones de tierra y los usos del suelo, espacios públicos, equipamientos para las actividades económicas, reservas y destinos, que deberán establecerse mediante el programa de desarrollo urbano respectivo, asignando la categoría político administrativa al centro de población. Dicho Decreto deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, una vez publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**Artículo 65.** Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, contemplarán las acciones específicas tendientes a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos, debiendo establecer la zonificación correspondiente.

Asimismo, deberán contemplar la estructura urbana del centro de población, esto es, los subcentros, barrios o colonias; la localización de los equipamientos y espacios públicos; las áreas de actividad económica vinculadas a las habitacionales, las infraestructuras de comunicación vial y de telecomunicaciones y los transportes públicos y no motorizados que permitan la movilidad de la población, al interior y con el resto del sistema de centros de población, las tecnologías ecológicas que tiendan a reducir el desperdicio de agua, suelo y energía.

En tanto no se aprueben el Decreto y el programa de desarrollo urbano correspondientes y se lleve a cabo su publicación y registro, no se podrán otorgar autorizaciones de uso de suelo o construcción ni transmisiones de propiedad.

**Artículo 66.** Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población que no cuente con un programa de desarrollo urbano vigente o cuando se trate de proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano acorde a los planes y programas de nivel superior y a los principios y derechos establecidos en este Código y en la Ley General de Asentamientos Humanos.

**Artículo 67.** Se considera de interés público la conformación de espacios urbanos, a través de la aportación, donación o compraventa, que realicen el Estado o los Municipios con particulares, tendientes a promover el desarrollo armónico de la Entidad en materia urbana.

**Artículo 68.** La creación de nuevos centros de población, así como la constitución y ampliación de zonas urbanas en terrenos de naturaleza ejidal o comunal, se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Agraria, la Ley General de Asentamientos Humanos, los instrumentos de planeación urbana respectivos y lo previsto en este Código.



## **Sección Segunda De la Conservación**

**Artículo 69.** La conservación de los centros de población, es la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

**Artículo 70.** Se consideran zonas destinadas a la conservación:

- I. Las de características naturales, como la existencia en ellas de bosques, praderas, montes, acuíferos y otros elementos que condicionen y favorezcan al equilibrio ecológico;
- II. Las dedicadas en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias;
- III. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales del territorio de los centros de población;
- IV. Las áreas cuya ocupación puede afectar el paisaje urbano;
- V. Aquellas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representan peligro permanente o accidental para los asentamientos humanos; y
- VI. Las zonas de monumentos relacionados con el desarrollo urbano en el Estado. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de beneficio social y de carácter colectivo, en términos de la legislación aplicable y conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 71.** Las áreas de conservación ambiental deberán mantenerse inalterables, de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable y el programa de ordenamiento ecológico correspondiente.

En las zonas declaradas como de conservación ambiental, únicamente serán realizadas actividades acordes al programa de manejo respectivo.

**Artículo 72.** Las acciones de conservación de los centros de población se podrán regular y promover mediante:

- I. La formulación, aprobación y ejecución de los instrumentos de planeación urbana, debiendo señalar las acciones, obras y servicios, así como los aprovechamientos predominantes;
- II. La celebración de convenios con dependencias y entidades públicas federales y estatales;
- III. La concertación de acciones con las representaciones de los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de la administración pública estatal o municipal;
- V. El otorgamiento de estímulos;

- VI. La prestación de asesoría y asistencia técnica; y
- VII. Las demás acciones aplicables conforme la legislación estatal y federal.

### **Sección Tercera Del Mejoramiento**

**Artículo 73.** El mejoramiento, es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o aquellas deterioradas física o funcionalmente.

**Artículo 74.** Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en las Áreas de Actuación de Mejoramiento Urbano deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos, para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con la Federación, el Estado, municipios o con terceros.

### **Sección Cuarta Del Crecimiento**

**Artículo 75.** El crecimiento de los centros de población se atenderá mediante la determinación ordenada de las áreas necesarias para su expansión, privilegiando la calidad de vida y su armonía con el medio ambiente, conforme a lo que establezcan los programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 76.** Se considera de utilidad pública la adquisición, por parte del Poder Ejecutivo del Estado o los Municipios, con la participación de los sectores social y privado, de reserva territorial en predios ubicados en las áreas a que se refiere el artículo anterior, con la finalidad de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra derivadas de la dinámica de crecimiento de los centros de población.

**Artículo 77.** Las entidades públicas y privadas podrán promover ante el Poder Ejecutivo del Estado y los municipios, la programación y ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para el desarrollo de los centros de población, mediante la presentación de estudios y propuestas, incluyendo la elaboración de proyectos de programas de desarrollo urbano, mismos que, en su caso, deberán ser sometidos a su aprobación en los términos de este Código.

### **Sección Quinta De los Instrumentos para la Consolidación de los Centros de Población**

**Artículo 78.** El Poder Ejecutivo del Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, podrán utilizar los instrumentos a que se refieren los artículos siguientes, a fin de distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización; ordenar y regular el aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población; evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda y regular el mercado del suelo para el desarrollo urbano y el de la vivienda de interés social y popular, así como para contar con criterios de planeación de largo plazo, con la participación ciudadana.

**Artículo 79.** Además de lo dispuesto en este Código, las autoridades estatales y municipales podrán utilizar los siguientes instrumentos:

- I. De evaluación del impacto urbano;
- II. De organización y participación social;

- III. De fomento para la consolidación de los centros de población; y
- IV. De financiamiento y fiscales.

**Artículo 80.** La evaluación del impacto urbano es el procedimiento a través del cual se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos preexistentes.

Dicha evaluación se realizará mediante dictamen que emitan las autoridades estatales o municipales encargadas de vigilar el desarrollo urbano. Éste se vinculará con la evaluación de impacto ambiental que emitan las autoridades competentes en términos de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

**Artículo 81.** Los instrumentos de organización y participación social incluyen, además de los mencionados en este Código, los siguientes:

- I. Entidades paraestatales o paramunicipales de interés urbano de participación mixta, pueden ser organismos estatales y municipales que permitan la participación de diversos sectores, para la instrumentación de proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio público, así como para la prestación de servicios, construcción u operación de infraestructura urbana y tendrán las siguientes características:
  - a) Los proyectos podrán ser para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación o conservación de los centros de población.
  - b) Su objeto social se precisará en la escritura constitutiva respectiva y será siempre congruente con proyectos inmobiliarios o urbanos de interés y beneficio públicos.
  - c) Su capital social podrá ser público o mixto, de origen público, privado y social, atendiendo a las características y alcances del proyecto que se deba llevar a cabo.
  - d) El Poder Ejecutivo del Estado y los municipios podrán utilizar diversas formas de financiamiento que deberán ser definidas en su escritura constitutiva y cumplir con las disposiciones jurídicas y financieras vigentes.
  - e) Su constitución y operación se sujetará a las disposiciones de las Leyes en la materia. En todo caso las entidades contarán con un órgano de vigilancia ciudadano que verificará su desempeño y emitirá las recomendaciones correspondientes, conforme a las disposiciones de este Código.
- II. Asociaciones intermunicipales para la prestación de servicios públicos o para la coordinación de acciones, obras o inversiones conjuntas de interés público; y
- III. Institutos de planeación o secretariados técnicos para elaborar, dar seguimiento y evaluar los planes y programas de desarrollo urbano, de áreas conurbadas y zonas metropolitanas.

**Artículo 82.** Los instrumentos de fomento para la consolidación, relativos a la gestión del suelo, la realización de obras públicas y la dotación de servicios incluyen:

- I. La zonificación de usos del suelo en los términos establecidos por este Código;
- II. Los catastros, como instituciones técnicas para el inventario, análisis técnico y registro de predios urbanos y rurales, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable;
- III. La determinación de polígonos de actuación como instrumentos para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano, mediante la coordinación y concertación entre autoridades y particulares, con un ámbito espacial de validez definido;
- IV. La constitución de reservas territoriales, en los términos establecidos en el presente Código;
- V. Los derechos de vía de acuerdo a este Código y demás legislación aplicable;
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra, de acuerdo a lo que determina este Código y las leyes especiales;
- VII. La expropiación, de conformidad con las disposiciones constitucionales y legales aplicables, para la adquisición de inmuebles por causa de utilidad pública;
- VIII. El derecho de preferencia de las entidades federativas y los municipios;
- IX. La utilización de suelo estratégico, entendida como la obligación de propietarios y desarrolladores de utilizar o aprovechar predios en los términos establecidos en los programas de desarrollo urbano, de áreas conurbadas y zonas metropolitanas en cuanto a usos, densidades y plazos;

En caso de que los propietarios o desarrolladores no utilicen o aprovechen los predios conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el Poder Ejecutivo del Estado, de manera directa o a petición de algún municipio, podrá expropiarlos para cumplir con lo previsto en los programas de desarrollo urbano e instrumentos de fomento para la consolidación de los centros de población; lo que se considera como causa de utilidad pública; y

- X. Las operaciones interligadas, considerando como tales, las obligaciones condicionales de realizar obras, acciones o inversiones de beneficio público, contenidas en las autorizaciones para llevar a cabo acciones urbanas, a cargo del destinatario de dichas autorizaciones.

**Artículo 83.** Los instrumentos de financiamiento y fiscales abarcan principalmente:

- I. Impuesto predial y de transmisión de la propiedad de acuerdo a lo establecido en la legislación en la materia;
- II. Impuestos o contribuciones sobre el aumento de valor de los inmuebles;
- III. Derechos, contribuciones u otras figuras tributarias relacionadas con la ejecución de obras por cooperación;
- IV. Fideicomisos para la administración de aprovechamientos inmobiliarios en centros de población, áreas conurbadas y zonas metropolitanas para llenar vacíos urbanos o ampliar las áreas urbanizadas, integrando las aportaciones de propietarios, gobiernos, inversionistas y ofreciendo alternativas de desarrollos de largo plazo;

- V. Pago de servicios ambientales consistentes en la contraprestación económica por la conservación, creación o mantenimiento de servicios ambientales de beneficio público; y
- VI. Mecanismos financieros regulados por la legislación en la materia.

**Artículo 84.** Los instrumentos de información, comunicación social y desarrollo institucional incluyen los diversos mecanismos de formación, capacitación e intercambio de experiencias, así como los sistemas de indicadores y tableros de seguimiento y control que den contenido a la información.

### **Capítulo Séptimo De los Predios Baldíos**

**Artículo 85.** Para los efectos de este Código, se consideran predios baldíos, aquellos que se ubican dentro de las zonas urbanizadas y se encuentran habilitados con infraestructura básica y no cuentan con edificación alguna.

**Artículo 86.** Se considera de utilidad pública, la adquisición de predios baldíos para satisfacer las necesidades de crecimiento y equipamiento tendientes a la conservación y mejora de los centros de población, con el fin de lograr el aprovechamiento óptimo de la infraestructura urbana y los servicios públicos previstos en los programas de desarrollo urbano.

### **Capítulo Octavo De las Políticas y Programas de Suelo y Reservas Territoriales**

**Artículo 87.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en coordinación con la Federación, además de lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, llevarán a cabo acciones en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano con el objeto de:

- I. Establecer y desarrollar una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la promoción y el fomento de los sectores social y privado, así como para la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano; y
- II. Diseñar y aplicar instrumentos operativos, administrativos, fiscales y financieros para la generación de suelo con infraestructura, equipamientos y servicios con oportunidad, calidad y precio que requiere el desarrollo urbano.

**Artículo 88.** Para los efectos del artículo anterior, el Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro, según el caso, suscribirá acuerdos de coordinación con los Municipios y las entidades y dependencias federales y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se podrá especificar, sin perjuicio de lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, lo siguiente:

- I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano en sus distintos usos, conforme a lo previsto en los programas de la materia;
- II. Los requerimientos, inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;

- III. El ejercicio del derecho de preferencia, para la adquisición de predios comprendidos en las áreas de reserva para el crecimiento urbano, señaladas en los programas correspondientes, en los términos previstos por la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley Agraria;
- IV. Las medidas y estímulos que propicien el aprovechamiento de áreas y predios baldíos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y
- V. La incorporación de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda.

**Artículo 89.** En materia de suelo y reservas territoriales, el Poder Ejecutivo del Estado en coordinación con otras autoridades en la materia, promoverá:

- I. La transferencia, enajenación, expropiación o destino de terrenos para la ejecución de programas de desarrollo urbano a favor de los gobiernos federal, estatal, municipal o de los promotores sociales o privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. La asociación o cualquier otra forma de participación, a efecto de aprovechar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y de este Código; y
- III. La adquisición o expropiación de terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos a favor de las entidades y dependencias federales, estatales y de los Municipios.

**Artículo 90.** Para la constitución de reservas territoriales, tendientes a garantizar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo urbano, el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios deberán:

- I. Integrar la propiedad requerida o asegurar su disponibilidad a través de su adquisición, vía derecho público o privado o de asociación con propietarios;
- II. Formular esquemas específicos de utilización del suelo para barrios, colonias, fraccionamientos o nuevos desarrollos habitacionales, para una parte o la totalidad de las zonas de reserva para el crecimiento urbano, que consigne el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el cual una vez aprobado, publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio delimitará el área afectada y regirá la habilitación, urbanización y aprovechamiento de los predios; y
- III. Promover el financiamiento y ejecución de las obras de urbanización o habilitación con infraestructura primaria.

**Artículo 91.** Las entidades y dependencias estatales y municipales competentes, al formular sus programas de requerimiento de reserva territorial, respetarán las disposiciones previstas en los programas de desarrollo urbano correspondientes.

**Artículo 92.** Los presupuestos anuales de egresos del Estado y los Municipios, respectivamente, contemplarán los recursos a ejercer para la adquisición de reserva territorial, que permitan el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano.

### **Capítulo Noveno** **Del Derecho de Preferencia por el tanto del Estado y Municipios** (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 93.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios tendrán derecho de preferencia por el tanto para adquirir los predios considerados en los programas de desarrollo urbano, como susceptibles de integrar reserva territorial, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en el artículo 89 de la Ley Agraria. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Para tal efecto, los propietarios de los predios o, en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo por escrito a la Entidad Federativa y al Municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan por escrito el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

**Artículo 94.** Si el Poder Ejecutivo del Estado y el Municipio que corresponda, en forma expresa y por escrito declinan el ejercicio del derecho de preferencia por el tanto en la adquisición del predio o en el plazo establecido en el artículo anterior no dan respuesta, se procederá a perfeccionar el acto traslativo de dominio. En caso de que el precio de la venta sea inferior al que se manifestó en la notificación o del que se hubiese propalado, el Poder Ejecutivo del Estado o el Municipio podrán ejercer la acción de retracto. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 95.** Cuando el Poder Ejecutivo del Estado y el Municipio que corresponda, expresen su decisión de ejercer su derecho de preferencia por el tanto en relación a un mismo predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 96.** Si los Municipios o el Poder Ejecutivo del Estado ejercitan el derecho de preferencia por el tanto, pagarán el mismo precio fijado para el predio materia del acto que se pretendía celebrar. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El pago del precio se llevará a cabo al momento de la firma del instrumento en el que conste la adquisición correspondiente o en los plazos que las partes establezcan.

**Artículo 97.** En el supuesto que el Poder Ejecutivo del Estado o el Municipio, habiendo ejercido su derecho de preferencia por el tanto, no realicen el pago conforme a lo establecido en el artículo anterior, perderán el referido derecho. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 98.** Una vez que el Notario autorice en forma definitiva, la escritura donde conste el acto traslativo de dominio de los predios a que se refiere este Capítulo, en un plazo de treinta días naturales, los propietarios de los predios o, en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán informar por escrito al Poder Ejecutivo del Estado y a los Municipios, sobre las condiciones definitivas de la operación, adjuntando copia certificada de la escritura y copia de los documentos que acrediten que el Poder Ejecutivo del Estado o el Municipio que corresponda, fueron notificados y declinaron en la adquisición del predio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 99.** Si de la información que presente el Notario al Poder Ejecutivo del Estado y Municipio, se advierte que el enajenante, no otorgó el derecho de preferencia por el tanto al Estado o Municipio, éstos podrán ejercer la acción de retracto de la enajenación correspondiente. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Capítulo Décimo**  
**De los Monumentos Arqueológicos, Artísticos, Históricos**  
**y de las Zonas de Monumentos relacionados con el Desarrollo Urbano en el Estado**

**Artículo 100.** Se consideran monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos en el Estado, aquellos que tengan ese carácter de acuerdo a lo establecido en la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

**Artículo 101.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en el ámbito de su competencia, de conformidad con la Ley federal de la materia, ejercerán las atribuciones que les confiere la legislación local y los convenios que suscriban entre sí y, en su caso, con la ciudadanía; asimismo, llevarán a cabo acciones tendientes a la investigación, protección, conservación, restauración, recuperación y difusión de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos que guarden relación con el desarrollo urbano en la Entidad.

**Artículo 102.** Los monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y de las zonas de monumentos que tengan relación con el desarrollo urbano del Estado, inscritos en la Lista de Patrimonio Mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura "UNESCO", así como aquellos que pudieran ser objeto de distinciones semejantes, serán materia permanente de difusión y conservación conforme a la legislación e instrumentos jurídicos aplicables por parte del Estado, de los Municipios en los que se ubican, así como de la sociedad en general interesada en su salvaguarda.

**Artículo 103.** Los Municipios, en su ámbito de competencia, podrán establecer, la promoción y el otorgamiento de facilidades fiscales y crediticias encaminadas a la conservación y restauración de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos.

**Artículo 104.** Cualquier acción de investigación, conservación, restauración, recuperación en monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos en la Entidad, requiere de la autorización emitida por las autoridades y dependencias federales de conformidad con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, su reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 105.** Los convenios que el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios celebren con las autoridades federales competentes para llevar a cabo las acciones previstas en el artículo 101 de este Código, podrán incluir acuerdos para:

- I. Establecer y operar una ventanilla de gestión para el análisis y dictamen de licencias en relación a los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y zonas de monumentos en la Entidad;
- II. Fijar las bases de coordinación que permitan vigilar que las obras se ejecuten en términos de lo autorizado en las licencias y conforme a legislación aplicable;
- III. Procurar y vigilar que los monumentos y zonas de monumentos que ya se encuentran subdivididos, sean tratados invariablemente como una unidad, respetando sus modificaciones o etapas históricas más significativas;



- IV. Establecer las acciones para la conservación, restauración y recuperación de los monumentos y zonas de monumentos, respetando todas sus características arquitectónicas básicas de estructura y complementos;
- V. Determinar las acciones para que en los edificios de valor contextual, se respeten las características o etapas históricas más significativas en todos sus elementos;
- VI. Promover la participación del sector público y de la ciudadanía; y
- VII. Destinar o gestionar recursos para cumplir con el objeto de los convenios que al efecto se celebren.

## **Capítulo Decimoprimer De la Vivienda**

**Artículo 106.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, a través de sus dependencias, organismos y fideicomisos que al efecto constituyan, realizarán acciones en materia de vivienda, con base en los siguientes fines:

- I. Satisfacer progresivamente el derecho a la vivienda que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Considerar la vivienda como factor de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y de preservación de los recursos naturales y del medio ambiente;
- III. Asegurar la congruencia de las acciones de vivienda con los planes y programas de ordenamiento ecológico y de desarrollo urbano;
- IV. Crear parques urbanos y áreas verdes con plantas de especies nativas de la región suficientes para mejorar la imagen urbana y el ambiente, atendiendo a la recreación y esparcimiento de la población; (Ref. P. O. No. 8, 7-II-14)
- V. Preservar los recursos paisajísticos y ambientales del entorno que forman parte del hábitat de la vivienda;
- VI. Facilitar la producción de vivienda mediante la simplificación y reducción de trámites; y
- VII. Identificar, promover y apoyar las acciones habitacionales y la producción social de vivienda.

**Artículo 107.** Los proyectos de vivienda se ajustarán a las disposiciones de este Código y la reglamentación municipal.

Se deberán considerar también, las diversas necesidades habitacionales, como son la adquisición o habilitación de suelo en cualquiera de las modalidades de uso, lotes con servicios mínimos, parques de materiales, mejoramiento de vivienda, sustitución de vivienda y vivienda nueva.

**Artículo 108.** Compete al Poder Ejecutivo del Estado, en materia de vivienda:

- I. Conducir las políticas estatales de vivienda de conformidad con lo dispuesto en este Código y demás ordenamientos aplicables;

- II. Elaborar y actualizar el Programa Estatal de Vivienda;
- III. Celebrar con la Federación y Municipios, propietarios, desarrolladores y productores sociales de vivienda toda clase de actos jurídicos para el desarrollo de programas de vivienda y acciones inmobiliarias;
- IV. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda promoviendo la mezcla con servicios y comercio básico, de conformidad con lo dispuesto en este Código y en los demás ordenamientos legales aplicables;
- V. Fomentar la participación ciudadana en los términos que establece éste Código, respecto a la elaboración, actualización, ejecución y evaluación de los Instrumentos de Planeación Urbana; y
- VI. Contar con un Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro.

**Artículo 109.** Compete a los Municipios en materia de vivienda formular su programa respectivo, el cual deberá estar en concordancia con el Programa Estatal de Vivienda.

**Artículo 110.** Las enajenaciones de porciones o predios de las reservas territoriales patrimoniales para la realización de programas de vivienda de interés social que realicen las dependencias y entidades estatales y municipales, estarán sujetas a las siguientes normas:

- I. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes;
- II. Los lotes resultantes no sobrepasarán el tamaño máximo que se establezca en las disposiciones aplicables para la vivienda de interés social; y
- III. El precio de los lotes y predios se determinará por un perito valuador o una institución bancaria autorizados, a solicitud de la autoridad competente.

## **Capítulo Decimosegundo Del Control del Desarrollo Urbano**

### **Sección Primera Del Control Específico de los Actos**

**Artículo 111.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en el ámbito de su competencia, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de este Código y demás Leyes aplicables, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas preventivas o correctivas correspondientes, así como imponer las sanciones administrativas aplicables y promover ante las autoridades competentes, las acciones legales correspondientes por los actos que se realicen en contra del adecuado desarrollo urbano del Estado.

**Artículo 112.** Los Notarios Públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos vinculados con el aprovechamiento o enajenación de la propiedad o de cualquier otro derecho relacionado con el desarrollo urbano, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, este Código y sus disposiciones reglamentarias, así como los programas de desarrollo urbano, mismos que deberán ser referidos en los instrumentos públicos respectivos. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 113.** El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, podrá rechazar la inscripción de los Programas de Desarrollo Urbano cuando advierta que éstos no son congruentes o no están vinculados a otros programas de desarrollo urbano inscritos de superior jerarquía, pudiendo al efecto, solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado emita la opinión técnica correspondiente.

**Artículo 114.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios promoverán la conservación de los elementos naturales y construcciones que son el marco visual de las personas y conforman la imagen urbana en la Entidad, con la finalidad de salvaguardar los elementos que la conforman en términos del reglamento correspondiente, evitando que los intereses particulares se antepongan a la conservación general de la misma.

**Artículo 115.** Los reglamentos y normas técnicas que expida la autoridad competente, en materia de imagen urbana, sin perjuicio de lo previsto en Leyes estatales y federales aplicables, establecerán las regulaciones, restricciones, prohibiciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de los siguientes elementos:

- I. Anuncios de todo tipo, que sean visibles desde la vía o del espacio público;
- II. Mobiliario urbano, instalaciones, antenas e infraestructura de telecomunicación;
- III. Vialidades y sus elementos complementarios, tales como glorietas, puentes y pasos a desnivel, así como otras obras públicas que generen un impacto visual;
- IV. Parques urbanos, espacios abiertos, zonas jardinadas, cementerios y otros elementos del equipamiento público;
- V. Forestación y vegetación;
- VI. Inmuebles, bardas, rejas y muros;
- VII. Sembrado de las construcciones en los lotes, fachadas frontales, laterales, posteriores y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, volados, relación vano-macizo, acabados, colindancias y anuncios; y
- VIII. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

**Artículo 116.** Cuando una construcción nueva se inscriba dentro del campo visual de algún monumento y en cualquier zona de conservación, deberá respetarse la tipología tradicional dominante y realizarse con el proyecto arquitectónico, un estudio de composición del conjunto para determinar el impacto de la nueva construcción dentro del entorno urbano existente.

**Artículo 117.** Las autoridades en materia de desarrollo urbano se coordinarán en el ámbito de su competencia, con las autoridades ambientales, a efecto de vigilar que la explotación de Bancos de Material se ajuste a lo previsto en la legislación local ambiental, al Reglamento para la Explotación de Bancos de Material correspondiente y a lo contenido en las disposiciones de este Código.

**Sección Segunda**  
**De la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente**  
**y Desarrollo Urbano**

**Artículo 118.** La Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, en adelante la Procuraduría, es el organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado al Poder Ejecutivo del Estado, que tiene por objeto recibir y canalizar ante las autoridades competentes, las quejas y denuncias de la ciudadanía por la inobservancia de la normatividad aplicable en el Estado, en materia de desarrollo urbano, ordenamiento del territorio, en cualquiera de los tres órdenes de gobierno, así como vigilar y proteger el medio ambiente en la Entidad y, en su caso, aplicar las sanciones correspondientes, conforme a sus atribuciones.

**Artículo 119.** El Poder Ejecutivo del Estado, conforme a las disposiciones aplicables, expedirá el Reglamento Interior de la Procuraduría y proveerá todo lo necesario en relación a su integración, organización y medios necesarios para su funcionamiento.

El Reglamento Interior de la Procuraduría, determinará su estructura orgánica, sus funciones específicas y procedimientos de operación.

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

- I. En materia de protección y vigilancia del desarrollo urbano:
  - a) Prestar servicios de asesoría a los ciudadanos y autoridades municipales, que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación del presente Código y de los programas de desarrollo urbano.
  - b) Encausar ante las autoridades competentes, las quejas y denuncias ciudadanas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y darle el seguimiento correspondiente.
  - c) Emitir recomendaciones a las autoridades estatales y municipales, en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, a fin de mejorar y eficientar los programas de desarrollo urbano.
  - d) Solicitar a las autoridades estatales y municipales información relativa a la expedición y revisión de los programas de desarrollo urbano previstos en este Código.
  - e) Vigilar que se cumplan y observen debidamente las disposiciones que ordenen y regulen el desarrollo urbano en la Entidad.
  - f) Organizar, desarrollar y promover actividades de investigación en materia de desarrollo urbano.
  - g) Realizar investigaciones y establecer mecanismos de difusión y comunicación con toda clase de instituciones públicas y privadas, para el mejor cumplimiento de sus atribuciones.
  - h) Promover la capacitación de servidores públicos, peritos, directores responsables y de la ciudadanía en general, interesados en participar en la vigilancia y protección del desarrollo urbano.
  - i) Participar en los procesos de consulta que convoquen las autoridades, para elaborar, evaluar y revisar los programas de desarrollo urbano.

- j) Promover la participación de la sociedad en los procesos de consulta que se convoquen en materia de desarrollo urbano.
- k) Ejecutar las acciones preventivas necesarias para la preservación, conservación y ampliación del patrimonio cultural edificado en el Estado.
- l) Denunciar ante el Ministerio Público los actos y hechos que contravengan las disposiciones señaladas en el Código Penal para el Estado de Querétaro, en materia de delitos en contra del Desarrollo Urbano; y

**II.** En materia de vigilancia y protección del Medio Ambiente:

- a) Vigilar, proteger y evaluar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la legislación ambiental, la prevención y control de la contaminación, el impacto, adaptación y mitigación en materia de cambio climático; así como la restauración, preservación y protección de los recursos naturales de competencia estatal, sus ecosistemas y áreas naturales protegidas; con base en los ordenamientos ecológicos, políticas y lineamientos administrativos aplicables.
- b) En coordinación con la Comisión Estatal de Aguas y los Municipios, controlar y mitigar la contaminación hidrológica y vigilar el uso correcto de aguas residuales.
- c) Recibir, investigar y atender las denuncias presentadas por posibles violaciones a las normas ambientales en el Estado y en su caso, canalizar aquellas que sean competencia de otras autoridades.
- d) Ordenar y practicar visitas de inspección, a fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones normativas en materia ambiental y evitar la ejecución de acciones generen daños al medio ambiente.
- e) Fungir como órgano asesor en materia ambiental de las autoridades estatales y municipales competentes, para el debido cumplimiento de la normatividad ambiental.
- f) Iniciar, integrar y resolver, los procedimientos administrativos relacionados con el ejercicio de sus atribuciones.
- g) Dictar las medidas preventivas y de seguridad que sean necesarias para proteger y preservar el medio ambiente en el Estado e imponer las sanciones procedentes por violaciones e infracciones a las normas ambientales, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables.
- h) En el ámbito de su competencia, realizar las investigaciones y acciones necesarias para determinar la existencia de infracciones y violaciones a la normatividad ambiental.
- i) Hacer del conocimiento del Ministerio Público o de las autoridades, federales, estatales o municipales competentes, según corresponda, la existencia de actos, hechos u omisiones que impliquen la comisión de delitos, violaciones o infracciones en perjuicio del medio ambiente.
- j) Participar, en coordinación con las demás autoridades competentes, en la atención de contingencias y emergencias ambientales.

- k) Suspender y clausurar las actividades y obras que pongan en peligro el medio ambiente y, en su caso, solicitar a las autoridades competentes, la revocación y cancelación de licencias, permisos y autorizaciones de construcción y cambios de uso de suelo, cuando sean contrarios a las disposiciones aplicables en materia ambiental.
  - l) A petición de la Procuraduría General de Justicia o del Ministerio Público Federal, coadyuvar en el desarrollo de investigaciones y elaboración de dictámenes periciales en materia ambiental; y
  - m) Las demás que expresamente le asignen en materia protección al medio ambiente otras disposiciones aplicables.
- III. Celebrar convenios, contratos y demás actos jurídicos, con autoridades federales, estatales o municipales, así como con particulares, que sean necesarios para el ejercicio de sus atribuciones;
  - IV. Administrar su patrimonio y destinar los recursos que le sean asignados para el cumplimiento de su objeto;
  - V. Elaborar su Reglamento Interior, así como los manuales y demás instrumentos administrativos necesarios para el cumplimiento de sus atribuciones, así como remitirlos para su aprobación y emisión al titular del Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Gobierno;
  - VI. Proponer al Gobernador del Estado, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo, su proyecto de Presupuesto Anual de Egresos;
  - VII. Instrumentar programas de capacitación, actualización y profesionalización del personal que esté a su cargo; y
  - VIII. Las demás que expresamente le asignen en materia urbana y ambiental otras disposiciones aplicables.

### **Sección Tercera De la Acción Popular**

**Artículo 121.** Cualquier persona tiene el derecho de denunciar ante la Procuraduría todo hecho, acto u omisión que cause o pueda causar daños al adecuado desarrollo urbano y al medio ambiente.

**Artículo 122.** Para que la acción popular sea procedente, bastará que la persona que la ejercite aporte los datos necesarios para su identificación y una relación de los hechos que se denuncian. Asimismo, el denunciante podrá constituirse como coadyuvante de la Procuraduría y aportar los medios de prueba que considere pertinentes.

**Artículo 123.** La Procuraduría recibirá todas las denuncias que se le formulen, realizará la investigación correspondiente y, en su caso, remitirá la información recabada a las autoridades competentes para que se inicien los respectivos procedimientos de sanción; solicitando a la autoridad competente, de ser necesario, tome las medidas urgentes necesarias para evitar que se ponga en peligro la salud pública y la seguridad social.

En materia de protección al medio ambiente, la Procuraduría dictará las medidas preventivas y de seguridad que sean necesarias, para mitigar o evitar el daño ambiental, de conformidad con la normatividad aplicable. Asimismo, en caso de corresponder a su competencia, impondrá las sanciones a los infractores en los términos de la ley de la materia.

**Artículo 124.** La Procuraduría, a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la denuncia, hará del conocimiento del denunciante el trámite que se haya dado a aquélla.

**Artículo 125.** Cuando los hechos que motiven una denuncia, hubieren ocasionado daños y perjuicios, los interesados podrán solicitar a la Procuraduría, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor probatorio en caso de ser presentado en juicio.

**Artículo 126.** La Procuraduría, en los términos del presente Código, atenderá de manera permanente al público en general en el ejercicio de la acción popular. Para ello difundirán ampliamente el domicilio y números telefónicos destinados a recibir las denuncias.

#### **Sección Cuarto De los Observatorios Urbanos**

**Artículo 127.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios promoverán la creación y funcionamiento de observatorios urbanos y de paisaje con la asociación o participación plural de la sociedad, instituciones de investigación académica, colegios de profesionistas, organismos empresariales, organizaciones de la sociedad civil y del gobierno, para el estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas de las ciudades y nuevos modelos de políticas urbanas y de gestión pública.

Los observatorios urbanos tendrán a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales, las políticas públicas en materia urbana, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de los resultados; así como recopilar la información relativa a:

- I. Los programas de desarrollo urbano;
- II. Las certificaciones, dictámenes y cualquier otro documento sobre el desarrollo urbano que sea de interés público;
- III. Los avances en la aplicación de los programas de desarrollo urbano;
- IV. Los proyectos estratégicos y los avances de la inversión pública para el desarrollo urbano; y
- V. La evolución de los fenómenos y problemas urbanos, de las áreas conurbadas y zonas metropolitanas de la Entidad y de cada Municipio, según el ámbito que les corresponda.

**Artículo 128.** Para apoyar el funcionamiento de los observatorios urbanos, las dependencias, organismos y entidades estatales y municipales, deberán:

- I. Proporcionar la información que tengan a su disposición sobre el proceso de desarrollo urbano, con las excepciones previstas en los ordenamientos legales aplicables;
- II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;

- III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- IV. Estimular procesos de consulta de base amplia para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas; y
- VI. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano.

**Artículo 129.** Para la creación, conformación y funcionamiento de los observatorios urbanos, el Poder Ejecutivo y los Ayuntamientos, en su respectivo ámbito de competencia, emitirán los acuerdos, decretos, reglamentos y demás instrumentos normativos que sean necesarios.

### **Título Tercero De los Desarrollos Inmobiliarios**

#### **Capítulo Primero Disposiciones Generales**

**Artículo 130.** Las disposiciones de este Título, tienen por objeto establecer las normas para la autorización, modificación, ejecución, control, vigilancia y regularización de los desarrollos inmobiliarios, tales como fraccionamientos, condominios, conjuntos habitacionales y comerciales, así como de fusiones y subdivisiones de predios urbanos y rústicos, debiéndose:

- I. Integrar los desarrollos inmobiliarios al entorno de ubicación, respetando el valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico tradicional de la zona o centro de población;
- II. Conservar y proteger los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus zonas aledañas, así como incorporarlos en el diseño de las reordenaciones y nuevos desarrollos; y
- III. Atender en lo conducente, las disposiciones aplicables en la materia, así como los programas e instrumentos de planeación y los reglamentos municipales que correspondan.

**Artículo 131.** La autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.

**Artículo 132.** No podrán autorizarse desarrollos inmobiliarios en aquellas áreas o predios que no cuenten con la factibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica.

**Artículo 133.** Los desarrolladores deberán garantizar la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir a los desarrollos inmobiliarios, que sea suficiente a juicio de la autoridad competente.

Asimismo, garantizarán la existencia o construcción de las instalaciones de agua potable, agua recuperada, agua tratada, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes o unidades privativas originados por la autorización del desarrollo inmobiliario, además de la infraestructura que sea exigida por la autoridad competente en términos de lo previsto por el Título Sexto de este Código.



**Artículo 134.** Los desarrollos inmobiliarios deberán contar, según su naturaleza, con los servicios urbanos indispensables, tales como áreas destinadas a estacionamiento vehicular, a actividades comerciales, de recreo y de vigilancia en la extensión necesaria, cuando deban existir una o varias de estas áreas a juicio de la autoridad competente.

**Artículo 135.** En todos los desarrollos inmobiliarios las obras de infraestructura, el equipamiento y la prestación de los servicios para su funcionamiento, estarán calculados de acuerdo a la densidad de población que corresponda al tipo y a la normatividad aplicable; asimismo, deberán estar dotados de las obras de infraestructura y equipamiento necesarios para su funcionamiento.

**Artículo 136.** Los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

**Artículo 137.** Para el caso de que un desarrollo inmobiliario se ubique en el área de influencia del territorio de dos o más Municipios, la dotación de los servicios e infraestructura que se proporcionen a dicho desarrollo, será garantizada a través de la licencia para ejecución de obras de urbanización que se expida, con base al convenio a que se refiere el artículo 53 de este Código.

**Artículo 138.** La autoridad competente determinará cuando un desarrollo inmobiliario deberá ser considerado como tal, lo que será conforme a las características, infraestructura, servicios y número de habitantes previstas en este Código y en los programas de desarrollo urbano.

El desarrollador estará obligado a la introducción de la infraestructura, servicios y los equipamientos necesarios para el desarrollo del predio.

**Artículo 138 bis.** Por especies nativas se entienden aquellos organismos vegetales propios de un sitio o región determinado, ubicados dentro de su ámbito de distribución natural, que crecen espontáneamente y se encuentran ecológicamente adaptados a las condiciones físicas y biológicas de su entorno. (Adición P. O. No. 8, 7-II-14)

El desarrollador está obligado a la introducción de plantas de especies nativas de la región para el equipamiento urbano del fraccionamiento, por lo menos en un 70% de la superficie; para la selección de las plantas, deberá tomar en consideración el catálogo de especies nativas, con que para tal efecto cuente la Secretaría de Desarrollo Sustentable. (Adición P. O. No. 8, 7-II-14)

**Artículo 139.** Los desarrollos inmobiliarios se clasifican, por su uso y densidad de población en: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. Habitacional Campestre; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- II. Habitacional Residencial; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- III. Habitacional Medio; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- IV. Habitacional Popular; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

V. Comerciales; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

VI. Industrial; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

VII. Mixto. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

La densidad de población de los desarrollos inmobiliarios estará a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y corresponderá al Reglamento Municipal establecer la clasificación y sus características. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 140.** Los condominios verticales de tipo habitacional, no se clasificarán de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior, debiendo la autoridad competente determinar, de acuerdo al proyecto presentado y a la zona de ubicación establecida en los programas de desarrollo urbano, la clasificación que le corresponda.

**Artículo 141.** En la denominación de los desarrollos inmobiliarios no se podrá utilizar como nombre ninguna de las diferentes clasificaciones de los mismos; la nomenclatura de calles deberá ser congruente con la denominación del desarrollo inmobiliario, salvo las calles o vías públicas que deban tener continuidad.

Asimismo, no deberá utilizarse la misma denominación en más de un desarrollo inmobiliario dentro del territorio de un sólo Municipio.

**Artículo 142.** En cada desarrollo inmobiliario, se establecerán las zonas habitacionales y, en su caso, comerciales, de servicios y áreas de equipamiento urbano.

**Artículo 143.** En la autorización de los diversos desarrollos inmobiliarios señalados en este Código, se deberá considerar lo siguiente:

- I. La capacidad de carga de la infraestructura y del equipamiento, así como la disponibilidad de los servicios existentes en la zona, asumiendo el desarrollador por su cuenta, los costos que correspondan a la dotación de los servicios para su funcionamiento, incluyéndose la infraestructura adicional, tomando en cuenta los horizontes de planeación vigentes, la ubicación de las obras de cabecera, los accesos, los impactos a la infraestructura existente, la densidad de población y el potencial de la zona, cumpliendo además con los requisitos de capacidad y calidad conforme a las disposiciones legales y normas aplicables;
- II. La infraestructura urbana de los desarrollos inmobiliarios a ejecutar deberá buscar la integración con el centro concentrador de servicios más cercanos;
- III. Cuando el desarrollador realice, con la autorización del Municipio que corresponda, obras de urbanización que tengan el carácter de permanentes y beneficien a otros propietarios, podrán celebrarse entre éstos convenios para la ejecución de la obra, sin que ello implique una subrogación de obligaciones del desarrollador para con el Municipio;
- IV. El desarrollador deberá dar cumplimiento a las obligaciones y condicionantes señaladas en los diversos trámites administrativos relativos al desarrollo inmobiliario, de todas aquellas autorizaciones que forman parte del proceso inherente al desarrollo; y

- V. Las vías públicas de acceso, de enlace y de integración del desarrollo inmobiliario con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser realizadas por cuenta del desarrollador en cumplimiento a las condiciones que fije la autoridad federal, estatal o municipal según la jurisdicción de la vialidad, cuyas condicionantes deberán ser especificadas en la licencia para ejecución de obras de urbanización que expida la autoridad competente. Asimismo, deberán dejarse los disparos para la conectividad previendo el crecimiento urbano de la zona.

**Artículo 144.** Sólo se aprobarán los proyectos de desarrollos inmobiliarios para uso habitacional, cuando éstos garanticen el enlace e integración a zonas ya urbanizadas de la ciudad o población de que se trate o de algún otro desarrollo urbanizado, conforme a lo dispuesto en la fracción V del artículo que antecede; a excepción de los fraccionamientos de tipo campestre, en los que se estará a lo que determine la autoridad federal, estatal o municipal competente.

Sólo se permitirán los desarrollos inmobiliarios cuyas construcciones respeten las normas indicadas en las Leyes federales en materia de aguas, vías de comunicación, vías férreas, gasoductos, oleoductos, energía eléctrica, medio ambiente, desarrollo forestal, monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y zonas de monumentos y las indicadas por los programas de desarrollo urbano que correspondan.

**Artículo 145.** Las autorizaciones para los desarrollos inmobiliarios se solicitarán al Municipio en que se ubiquen los mismos o ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, en caso de existir convenio para tal efecto. Para ello, deberá cumplirse con los requisitos que establezca la normatividad aplicable.

**Artículo 146.** La licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento.

En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización; debiendo dictarse resolución, en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir del siguiente al en que fue recibida la solicitud.

**Artículo 147.** Cuando en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas.

**Artículo 148.** El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente o a los condóminos, cuando se trate de este tipo de desarrollos.

**Artículo 149.** El desarrollador podrá solicitar a la autoridad competente, la reotificación de los desarrollos inmobiliarios cuando éstos no rebasen la densidad autorizada en los programas de desarrollo urbano donde se ubique el predio a desarrollar; acreditando al efecto los requisitos previstos en el presente Código.

En caso de haber modificaciones respecto de superficies vendibles, vialidades y equipamientos, se hará el ajuste técnico correspondiente, así como el cobro de los derechos y otorgamiento de garantías, a cuyo efecto deberá emitirse la autorización correspondiente.

La autorización una vez protocolizada, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 150.** Las rectificaciones de límites y colindancias de fraccionamientos, se tramitarán en los términos del artículo anterior. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En caso de haber ampliación de un fraccionamiento con un predio colindante fuera de la superficie originalmente autorizada, procederá la ampliación y relotificación correspondiente, siempre y cuando el predio colindante no pertenezca a ningún otro desarrollo inmobiliario autorizado y que sea del mismo propietario. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Este procedimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 186 del presente Código. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 151.** En los desarrollos inmobiliarios podrán constituirse Comités de Vigilancia Vecinal, los que tendrán los derechos y obligaciones que se establezcan en el Reglamento Municipal, que al efecto expida el Ayuntamiento que corresponda.

## **Capítulo Segundo De la Infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos en los Desarrollos Inmobiliarios**

**Artículo 152.** Para los efectos de este Código, se entiende por infraestructura urbana las redes por las que se comunican personas y bienes, entre las que se encuentran las viales, hidráulicas, sanitarias, pluviales; eléctricas y de voz y datos.

Por equipamiento urbano se entiende los edificios y espacios públicos, a través de los cuales se brindan diversos servicios tales como educación, salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración pública, seguridad, comercio y servicios públicos en general.

Por servicios urbanos se entiende, entre otras, las actividades públicas operativas, tales como transporte, recolección de basura, policía y bomberos.

Por mobiliario urbano se entiende el conjunto de objetos y piezas instalados en los edificios y espacios públicos que conforman el equipamiento urbano y la vía pública, entre los que se encuentran las mesas, bancas, cestos de basura, juegos infantiles, cabinas telefónicas y paradas de autobús.

**Artículo 153.** El desarrollador deberá presentar para su aprobación, a la autoridad competente, los anteproyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura y equipamiento urbano.

La autoridad podrá realizar observaciones al anteproyecto presentado, estando obligado el desarrollador a incorporarlas, para efecto de presentarlo nuevamente a la autoridad competente.

Una vez aprobado el anteproyecto, adquirirá el carácter de proyecto para todos los efectos legales.

**Artículo 154.** Es atribución del Municipio, en el ámbito de su competencia, determinar:

- I. Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los equipamientos para los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características;
- II. La organización y las características de infraestructura necesaria para el sistema de transporte de personas, bienes o servicios;
- III. Las limitaciones de uso de la vía pública; y

**IV.** Las especificaciones para modificar, definitiva o temporalmente la vía pública.

**Artículo 155.** Las vialidades públicas son los elementos que conforman la red de transporte por la cual se desplazan de manera libre y autónoma las personas permitiendo el acceso a la vivienda, instalaciones, equipamiento y otros espacios construidos, así como el enlace e integración del desarrollo inmobiliario con la ciudad.

Dichos elementos forman un espacio común para múltiples usuarios, entre ellos el peatón, el ciclista, el transporte colectivo y los vehículos particulares. La autoridad competente determinará los elementos y características de cada una, considerando la afluencia vehicular motorizada y no motorizada; también determinará la colocación de árboles, señalamientos y mobiliario urbano así como las dimensiones mínimas, zonas de espera y de seguridad, privilegiando al transporte público y la movilidad no motorizada, de acuerdo a la siguiente clasificación:

- I. Vialidades primarias.** Son los ejes de mayor jerarquía donde se ubican los principales equipamientos y donde confluyen las demás calles. Éstas condicionan la conectividad del desarrollo inmobiliario con la ciudad existente;
- II. Vialidades secundarias.** Son vías de comunicación colectoras de mediana jerarquía que dan acceso a diversos usos y equipamientos que establecen la liga entre calles locales y vialidades primarias;
- III. Vialidades locales.** Proporcionan el acceso directo a los lotes, a los espacios públicos vecinales y andadores o calles con retorno; y
- IV. Andadores o calles con retorno.** Son vías de acceso a la vivienda con muy bajo flujo vehicular donde la circulación peatonal y en bicicleta es prioritaria. Deberá contar con elementos de diseño que garanticen la circulación de vehículos a baja velocidad, permitiendo el acceso de los servicios de emergencia y el paso a otro vehículo al mismo tiempo.

El arroyo y dimensiones de la vialidad serán determinados según la carga vehicular o el desarrollo potencial de la zona, asegurando una estructura vial que permita el traslado de personas y bienes utilizando diferentes medios de transporte.

### **Capítulo Tercero De las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios**

**Artículo 156.** En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

La distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda, conforme a lo previsto en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el caso de fraccionamientos, además deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Se exceptúan de la transmisión a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, los condominios y unidades condominales que formen parte de fraccionamientos autorizados por los municipios o el Estado, que hayan dado cumplimiento a la transmisión del diez por ciento por concepto de equipamiento urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Dicha superficie deberá estar dentro del territorio municipal, deberá contar con adecuada accesibilidad y servicios. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, determinar las zonas de ubicación donde deberá cubrir la necesidad de equipamiento urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los párrafos primero y segundo del presente artículo, al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, se deberá observar lo siguiente: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. Corresponderá a los Municipios o, en su caso, al Poder Ejecutivo del Estado, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito, incluir, cuando se emita el dictamen técnico de licencia de ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario, la ubicación de vialidades y equipamiento urbano, que hayan sido determinadas en el visto bueno de lotificación;
- II. Las áreas destinadas al equipamiento urbano deberán considerarse como parte integrante del proyecto autorizado de que se trate y localizarse en zonas de fácil acceso a todos los lotes, de acuerdo con los entornos específicos;
- III. En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- IV. Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio que corresponda, con el carácter de dominio público y deberán ser utilizados para equipamiento urbano; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- V. Cuando se trate de desarrollos inmobiliarios de cuatrocientos o más habitantes por hectárea, la totalidad de dichas áreas, deberá ubicarse dentro del proyecto autorizado de que se trate. El área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:
  - a) El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.
  - b) El uno por ciento para plazas o espacios públicos y contar con el mobiliario urbano adecuado.
  - c) El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano;

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

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

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

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

**VIII.** Derogada. (P. O. No. 26, 22-V-15)

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

El presupuesto de las obras de urbanización deberá contener la partida correspondiente a la urbanización que dé frente a la superficie destinada para equipamiento urbano, incluyendo el mobiliario urbano de la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Asimismo, la autoridad competente deberá especificar el destino y forma de urbanización de la superficie de transmisión gratuita, incluido el mobiliario urbano, estableciendo los mecanismos administrativos que aseguren el cumplimiento del objetivo acordado; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**X.** No se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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

Una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y, en su caso, en la Gaceta Municipal correspondiente, el propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dichas superficies mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el acto administrativo que autorice la transmisión gratuita, se prevendrá que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser entregada dentro del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. Si el desarrollo inmobiliario se autoriza en etapas y la superficie de transmisión no se encuentra dentro de la etapa inicial autorizada, ésta deberá ser urbanizada a más tardar en la penúltima etapa. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 157.** El propietario de un desarrollo inmobiliario, tendrá que acordar con los organismos operadores o, en su caso, con la autoridad competente, si la propiedad de la superficie e infraestructura correspondiente, de acuerdo a la normatividad aplicable se deba de transmitir o bien la propiedad original quede con las restricciones correspondientes, a efecto de que los organismos operadores lleven a cabo su debida operación, administración y mantenimiento; dicha superficie e infraestructura no se consideran dentro de la superficie de transmisión gratuita a que se refiere el artículo anterior. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En los casos de desarrollos inmobiliarios colindantes con áreas naturales protegidas o zonas de conservación ambiental, se deberá prever que las superficies de equipamiento urbano destinadas a los espacios públicos y las áreas verdes concentradas se localicen preferentemente en la frontera de colindancia (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 158.** La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.

**Artículo 159.** Los propietarios de los desarrollos inmobiliarios, tendrán obligación de urbanizar las áreas materia de la transmisión gratuita, en los términos y especificaciones de la autorización de licencia para ejecución de obras de urbanización correspondiente.



## **Capítulo Cuarto**

### **De las Obras de Urbanización e Infraestructura**

**Artículo 160.** La ejecución de las obras de urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización.

Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable.

**Artículo 161.** En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el Municipio que corresponda, considerando la continuidad de vialidades existentes.

La continuidad y sección de las vialidades deberá considerar lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes y, en su caso, los dictámenes de impacto vial.

**Artículo 162.** El desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

**Artículo 163.** El desarrollador deberá cubrir ante la autoridad estatal o municipal en su caso, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano se suscriba, el pago de los derechos de supervisión, en la forma y términos que establezcan las leyes fiscales que correspondan, cuyo importe no podrá ser menor al uno punto cinco por ciento del costo de las obras de urbanización. El pago de los derechos de supervisión por concepto de electrificación, agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, se realizarán ante los organismos operadores de dichos servicios.

En el caso de solicitud de renovación de licencia para ejecución de obras de urbanización, por no estar concluidas en el término de vigencia concedida en la licencia a renovar, el desarrollador deberá cubrir los derechos de supervisión, los que se calcularán sobre las obras faltantes para la conclusión del desarrollo, debiendo concederse plazo para su conclusión, en términos de lo dispuesto por el artículo 146 de este Código.

El presupuesto de las obras de urbanización deberá contener los conceptos de preliminares de despalme y trazo, drenaje sanitario, drenaje e infraestructura pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, iluminación, señalización, áreas verdes y otros, debiendo referirse a la etapa, sección o fase que se va a desarrollar.

También deberá incluir, en su caso, los presupuestos y proyectos de las obras de cabecera como son, entre otros, el acceso carretero, vía de enlace, líneas de conducción de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, planta de tratamiento e instalaciones especiales necesarias para el tipo de desarrollo inmobiliario que genere la autosuficiencia del mismo, de conformidad con las condicionantes que se le hayan impuesto en las autorizaciones, que para el proyecto sean emitidas por las autoridades competentes.

**Artículo 164.** Es obligación del desarrollador la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se realiza la entrega y recepción del mismo, al Municipio que corresponda.

**Artículo 165.** Tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.

El adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; el que deberá ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

## **Capítulo Quinto De la Fusión y Subdivisión de Predios**

**Artículo 166.** Son predios urbanos o rústicos, los así considerados por la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro.

**Artículo 167.** Se entiende por fusión de predios, la autorización de la unión de dos o más terrenos colindantes en una sola unidad topográfica.

**Artículo 168.** Es competente para autorizar la fusión o subdivisión de predios, el Municipio en que se encuentren los predios objeto de las mismas.

**Artículo 169.** Se entiende por subdivisión de predios urbanos, la partición en dos o más fracciones que no genere una o más vialidades, que cuente con frente a una vialidad de origen federal, estatal o municipal, limitándose el número de lotes de la subdivisión a lo que la densidad de población establezca para los usos de suelo habitacionales del instrumento de planeación vigente en la zona. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Para que los notarios puedan autorizar escrituras públicas relativas a dichas fracciones, requerirán que se les exhiba el documento con el cual haya sido aprobada la subdivisión por la autoridad competente y se hará mención de tal circunstancia en el instrumento notarial respectivo, agregándose el documento al apéndice. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 170.** Procederá la partición de un predio rústico cuando los lotes resultantes queden con frente a vías públicas existentes, caminos vecinales o caminos reales.

Cuando para la procedencia de una subdivisión, sea necesario constituir una servidumbre de paso, ésta deberá dar acceso a un máximo de diez lotes y tener una longitud máxima de cuarenta metros y un ancho mínimo de seis metros. En caso que el fondo de los lotes resultantes sea mayor a quince metros, el ancho de la servidumbre no será menor a ocho metros.

Las servidumbres a que se refiere el párrafo anterior, serán consideradas vías públicas, las que deberán construirse con las características de vialidad que la autoridad municipal considere, dependiendo del número de predios producto de la densidad e intensidad del suelo.

**Artículo 171.** Para emitir autorización de subdivisión de predios urbanos, se deberá cumplir con lo siguiente: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. Densidad de población del predio origen delimitada de acuerdo al máximo posible de lotes, según la dimensión mínima, la densidad de población y el uso de suelo, establecidos en los programas de desarrollo urbano;

- II. Existencia de calle o vía pública reconocidas, ya sean de jurisdicción federal, estatal o municipal, sin que se contravengan las disposiciones que regulan dichas vías;
- III. Existencia de vías o introducción de servicios urbanos básicos, para todas las fracciones resultantes de la subdivisión;
- IV. Que las dimensiones de los predios resultantes de la subdivisión, se ajusten a las dimensiones establecidas en la zona, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano y las densidades de población propuestas y, en su caso, conforme a las características con las que fue autorizado el desarrollo inmobiliario en que se ubiquen;
- V. Para el caso que los predios resultantes de la subdivisión, sean destinados a vivienda unifamiliar, deberán reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidas por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente;
- VI. Los predios resultantes de una subdivisión deberán mantener los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo correspondientes a la zona, establecidos en los instrumentos de planeación urbana; y
- VII. Las demás normas técnicas aplicables que se consideren necesarias para el racional funcionamiento urbano de los predios resultantes.

**Artículo 172.** En los centros históricos, zonas típicas y zonas de monumentos, las subdivisiones se permitirán siempre y cuando no afecten a monumentos históricos, artísticos, arquitectura de contexto y no contravengan las normas establecidas en la legislación federal.

Para predios ya edificados y que tengan elementos en común como es el caso de frentes y muros, se atenderá a las consideraciones físicas del inmueble y en su caso se negará la subdivisión del mismo y se optará por el régimen de propiedad en condominio.

Procederá la autorización de subdivisión o fusión de unidades privativas, previo acuerdo de Asamblea, en los términos que al efecto prevea el reglamento del condominio, siempre y cuando la naturaleza del condominio así lo permita; debiendo atenderse en lo conducente, lo previsto por el artículo 288 de este Código.

**Artículo 173.** La autorización de subdivisión de predios ubicados en zonas de preservación ecológica o áreas naturales protegidas, se dará solo cuando exista con anterioridad para los predios resultantes, una calle, vía pública o derecho de paso reconocido por la autoridad competente, debiendo incluir las características de ubicación y restricciones de uso del derecho de paso, que lo permita su Decreto de creación y el programa de manejo correspondiente.

**Artículo 174.** La autorización de subdivisión de predios ubicados en zonas de preservación ecológica o áreas naturales protegidas, deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 171 de este Código, siempre y cuando lo permita su decreto de creación y el programa de manejo correspondiente.

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

- I. Cuando provenga de la apertura o prolongación de vías públicas e introducción de redes de infraestructura y equipamiento urbano, previniendo cargas futuras de crecimiento;
- II. Cuando provenga de decretos expropiatorios, informaciones de dominio, inmatriculaciones administrativas, resoluciones judiciales y otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios o lotes;
- III. Cuando vaya a realizarse en predios ubicados en áreas no urbanizables o fuera de los límites de los centros de población y no se dediquen a fines urbanos;
- IV. Cuando la subdivisión resulte de predios afectados por la determinación de límites estatales o municipales;
- V. Cuando deriven de programas de regularización de tenencia de la tierra, de carácter federal, estatal o municipal;
- VI. Cuando recaiga en propiedad privada, con motivo de la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano de carácter público; y
- VII. Las que soliciten las autoridades federales, estatales y municipales respecto de su patrimonio inmobiliario.

La autoridad podrá emitir la autorización de subdivisión de predios que provengan de resoluciones administrativas y judiciales relativas a inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio, prescripciones u otras figuras jurídicas. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Las autorizaciones que se emitan en términos del párrafo anterior deberán ser protocolizadas por notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 176.** La solicitud para fusionar o subdividir predios deberá presentarse por escrito ante la autoridad municipal, anexando:

- I. Documento que acredite la identidad y propiedad del solicitante, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y
- II. Plano del estado actual y propuesta de fusión o subdivisión de los predios, con acotaciones legibles, colindancias, cuadro de superficies, ubicación de los predios, nombre y firma del director responsable de obra y señalamiento de la orientación de los mismos. El Municipio que corresponda, podrá solicitar el plano georeferenciado, cuando las colindancias no estén definidas por el área de catastro correspondiente.

**Artículo 177.** No se autorizará la fusión de un predio a un desarrollo inmobiliario ya autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de un predio que no forma parte del predio de origen del desarrollo inmobiliario. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

No se autorizará la fusión de lotes, unidades privativas o condominios que pertenezcan a desarrollos inmobiliarios diferentes ya autorizados. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Para el caso de ampliación de etapa de un desarrollo inmobiliario, en la modalidad de fraccionamiento en superficie colindante al desarrollo, se estará a lo dispuesto en el artículo 150 de este ordenamiento. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

## **Capítulo Sexto**

### **De los Fraccionamientos y sus Características**

**Artículo 178.** Se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.

Las calles o vialidades locales que se generen al interior de un fraccionamiento, tendrán el carácter de vías públicas de libre acceso a la población, las que deberán ser transmitidas gratuitamente por el desarrollador en favor del Municipio que corresponda, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 179.** En los lotes generados por la autorización de un fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas en este Código para su constitución. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 180.** En las vías públicas de los fraccionamientos, no se permitirá la construcción de bardas, cercas o el funcionamiento de accesos limitados o controlados.

**Artículo 181.** El desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de fraccionamiento, estará compuesto de la superficie vendible y de las calles que conformarán las vías públicas, así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

### **Sección Primera**

#### **De los Fraccionamientos de Urbanización Progresiva**

**Artículo 182.** Los fraccionamientos de urbanización progresiva son aquellos fraccionamientos de cualquier tipo, que fueron autorizados a asociaciones de colonos legalmente constituidas y registradas ante la autoridad municipal, cuyas obras de urbanización e infraestructura se generan a través de la cooperación de los colonos y por etapas, según el programa de obras aprobado por la autoridad competente. Las autorizaciones deberán ser anteriores a la fecha de entrada en vigor del presente Código.

**Artículo 183.** Los fraccionamientos a que hace referencia el artículo anterior, podrán ser reconocidos bajo la modalidad de fraccionamiento, conforme a lo que se establece en este ordenamiento, debiéndose formalizar en escritura pública e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

### **Sección Segunda**

#### **Del Proceso de Autorización de los Fraccionamientos**

**Artículo 184.** La autorización para la construcción de un fraccionamiento, es el proceso mediante el cual el Municipio otorga los permisos correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 185.** La autorización a que se refiere el artículo anterior, podrá ser otorgada por el Poder Ejecutivo del Estado, en los casos que exista convenio celebrado con el Municipio en que se pretende construir el fraccionamiento.

**Artículo 186.** El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 187.** A fin de emitir el dictamen o autorización correspondiente, la autoridad competente ordenará de ser necesario, la realización de estudios en materia de protección civil, impacto ambiental, impacto vial, así como los que considere pertinentes.

**Artículo 188.** Los dictámenes de uso de suelo para la construcción de un fraccionamiento, se emitirán por la autoridad municipal o, en su caso, estatal, de conformidad con las disposiciones del Título Cuarto, Capítulo II de este Código, así como en las normas reglamentarias que al efecto se expidan.

**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. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al testimonio que se presente para inscripción deberá agregarse, en todo caso, el plano de lotificación del fraccionamiento, indicando la ubicación, superficies, medidas, colindancias y demás datos necesarios para su identificación.

**Artículo 190.** La etapa correspondiente a la autorización de estudios técnicos, consiste en la presentación que haga el promotor a la autoridad competente, de lo siguiente:

- I. Impacto urbano y vial, en su caso;

- II. Hidrológico, en el que deberán contemplarse las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento que, en su caso, la Comisión Nacional del Agua o la Comisión Estatal de Aguas establezcan en el ámbito de su competencia, atendiendo las características topográficas e hidrológicas que se presenten dentro del predio a fraccionar, así como en su zona de influencia, cuando sea necesario, atendiendo a la naturaleza y ubicación del predio;
- III. Información preliminar de impacto ambiental, conforme a los lineamientos técnicos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Sustentable; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- IV. Anteproyecto de lotificación, en el que se consideren todas las medidas de mitigación que los estudios señalados en las fracciones anteriores arrojen, así como la posible ubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales que determine la autoridad competente; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- V. Visto bueno de protección civil, atendiendo a la reglamentación de la materia. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 191.** El visto bueno del proyecto de lotificación, consiste en la aprobación que realice la autoridad competente, al plano del fraccionamiento que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación de vialidades, así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

### **Sección Tercera De la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Supervisión de Obras de Urbanización**

**Artículo 192.** La autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

**Artículo 193.** El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente.

Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente.

**Artículo 194.** Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la autoridad deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, indicando al desarrollador y asentando en la bitácora de las obras de urbanización las observaciones, producto de la supervisión. El desarrollador observará las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrá derecho a recurrirlas por escrito ante la autoridad municipal o estatal en su caso, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ellos, quien resolverá en definitiva en forma fundada y motivada de conformidad con el Título Octavo del presente Código.

**Artículo 195.** Cuando el desarrollador incurra en violaciones al proyecto autorizado del fraccionamiento, el supervisor dará cuenta a la autoridad municipal o estatal, de conformidad al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ambas, para que, en su caso, se notifique conforme a este Código y se hagan las adecuaciones correspondientes o se impongan las medidas de seguridad que prevé este ordenamiento.

**Artículo 196.** La etapa correspondiente a la denominación y nomenclatura, consiste en la aprobación que realiza la autoridad competente, respecto de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y vialidades. La nomenclatura, para fines administrativos, considerando la continuidad, división, orden y jerarquía, será para las etapas en números arábigos, las secciones en letras, las fases en números romanos, las manzanas en números arábigos ordinales y los lotes en números arábigos, considerado el posterior registro alfanumérico del padrón de predios catalogados con base en la clave catastral.

#### **Sección Cuarta De la Autorización de Venta de Lotes**

**Artículo 197.** La autorización para venta de lotes, se desarrollará conforme a lo que se dispone en los artículos siguientes.

**Artículo 198.** 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:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la que se aplicará para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En caso de que la garantía se otorgue a través de hipoteca, la escritura en la que se constituya no causará el pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**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 fianza citada en el artículo anterior 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 podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

**Artículo 201.** El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Los Notarios ante quienes se otorguen escrituras referentes al fraccionamiento, señalarán en las mismas la existencia de la autorización. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 202.** En las escrituras relativas a las ventas de lotes, áreas o predios del fraccionamiento autorizado, deberán establecerse las siguientes restricciones:

- I. Que los lotes, áreas o predios, no serán susceptibles de subdivisión en otros de dimensiones menores a las mínimas autorizadas, pudiendo fusionarse sin cambiar el uso de ellos; y
- II. Que los lotes serán destinados a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados.

**Artículo 203.** Los colonos del fraccionamiento podrán asociarse, con la finalidad de salvaguardar los intereses de los habitantes del desarrollo y participar con la autoridad municipal en la conservación de los equipamientos, espacios abiertos, áreas verdes, compatibilidad de usos de suelo e imagen urbana de su fraccionamiento.

#### **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 pública la transmisión a favor del Municipio de las superficies que establecen los artículos 156 y 157 de este Código;
- II. Que los servicios y obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones;
- III. Que se encuentre vendido, por lo menos, el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los lotes y que estén tributando el impuesto predial;
- IV. Que el veinte por ciento de los predios, por lo menos, se encuentren construidos y habitados, y que cuente con la asociación de colonos legalmente constituida, siempre y cuando se trate de desarrollos habitacionales;
- V. Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente;
- VI. Que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a lo autorizado, para lo cual la autoridad podrá solicitar la documentación, pruebas de laboratorio o cualquier otro documento que acredite su correcta ejecución; y

- VII.** Que se encuentre legalmente constituida la asociación de colonos del fraccionamiento, la autoridad competente deberá informarle, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud del desarrollador, de la entrega y recepción de las obras de urbanización, a fin de que manifieste, en un término no mayor de cinco días hábiles, lo que a su interés convenga y asista al acto de inspección general a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 205.** Recibida la solicitud, la autoridad competente procederá a verificar que con la documentación presentada por el desarrollador, se acreditan presuntivamente, los extremos requeridos en el artículo anterior; de ser procedente, señalará día y hora a fin de llevar a cabo inspección general de las obras, a la que citará al desarrollador para que comparezca a la misma.

La inspección a que se refiere el presente artículo, tiene por objeto determinar si se encuentran funcionando adecuadamente las obras de urbanización, así como que su ejecución fue conforme al proyecto autorizado.

De la inspección se levantará acta circunstanciada, la que será firmada por el desarrollador y la asociación de colonos, de haber asistido al acto, así como por la autoridad competente.

**Artículo 206.** Si de la inspección a que se refiere el artículo anterior, se advierten desperfectos en las obras que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, o bien, se encontraren diferencias conforme a las autorizaciones otorgadas, el desarrollador estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señale la autoridad competente en un plazo no mayor a sesenta días, debiendo realizar, en su caso, el procedimiento de regularización administrativa que corresponda; quedando en suspenso la entrega y recepción del fraccionamiento hasta en tanto no se cumpla con lo anterior.

Una vez efectuadas las reparaciones por el desarrollador y recibido aviso de ello, se procederá nuevamente a la inspección general, en términos de lo previsto en esta sección.

**Artículo 207.** Si de la inspección a que se refiere el artículo 205 de este Código, resulta que las obras y servicios del fraccionamiento 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, haciéndose constar lo anterior en el acta respectiva.

**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, fianza 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 fianza 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 209.** A partir de que se le notifique el Acuerdo a que se refiere el artículo anterior, el desarrollador deberá hacer entrega formal del fraccionamiento al Municipio, en un plazo máximo de dos años.

Concluido dicho plazo, sin que se haya realizado la entrega del fraccionamiento, la asociación de colonos podrá gestionar ante la autoridad municipal, se establezca el mecanismo de entrega y recepción.

**Artículo 210.** A partir de la fecha de entrega, la autoridad municipal se hará cargo de la operación de las obras y servicios del fraccionamiento, así como de la prestación de los servicios de vigilancia, limpia y mantenimiento de áreas verdes, en su caso. El organismo operador de los servicios de agua potable y drenaje, se hará cargo de la operación de los mismos.

## **Capítulo Séptimo Del Condominio**

### **Sección Primera Disposiciones Generales**

**Artículo 211.** Se considera de interés público la constitución del régimen de propiedad en condominio.

El titular del Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, en el ámbito de su competencia, podrán adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.

**Artículo 212.** Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, bodegas, cajones de estacionamiento, áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento de circulación común o a la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa, nave industrial, bodega, cajón de estacionamiento o áreas; además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute, por lo que dichos elementos se consideran inseparables y no susceptibles de división. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino, se le denominará unidad privativa. Al derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes, se le denominará áreas de uso común.

**Artículo 213.** La superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

**Artículo 214.** Para efectos del presente Código, los condominios se clasifican en:

- I. Condominio vertical.** Cuando el inmueble se edifique en varios niveles, en el que cada uno de los propietarios tendrá derecho de propiedad sobre su área privativa, considerándose como unidad privativa con su correspondiente cajón de estacionamiento y accesorios, como pueden ser bodegas, tendederos o jardín en azoteas, terrazas, etc., que sean de uso exclusivo de la unidad privativa; además de un derecho de copropiedad sobre el suelo afectado en régimen de propiedad en condominio y sobre los elementos y partes comunes del edificio vertical, necesarios para su adecuado uso y disfrute. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- II. Condominio horizontal.** Cuando se establece en inmuebles con o sin construcción horizontal sobre su área privativa, teniendo el condómino derecho de propiedad sobre el suelo y la construcción edificada en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería; siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del inmueble, si fuera el caso, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciente a distintos propietarios. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- III. Condominio mixto.** Cuando el condominio está formado por edificaciones verticales y horizontales, que pueden estar conformados en grupos de unidades como edificios, cuerpos, torres, secciones o zonas. En este caso, le serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes del condominio, las disposiciones relativas a los condominios verticales u horizontales, según sea la clasificación de cada uno de ellos. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En todos los casos, el condominio podrá constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o terminadas.

El número máximo de conformación, será de ciento veinte unidades privativas, más los cajones de estacionamiento y accesorios que le correspondan. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 215.** Por unidad condominal se entiende la agrupación de hasta cinco condominios, constituidos en un solo polígono, sin importar su conformación, de la cual existirá un derecho de copropiedad de todos los condóminos, en proporción a su indiviso.

La unidad condominal deberá tener acceso cuando menos, hacia una vía pública primaria y las vialidades al interior serán a vías públicas secundarias.

Las unidades condominales no cuentan con unidades privativas, pues éstas corresponden a cada uno de los condominios que la integran.

La unidad condominal podrá desarrollarse en etapas, secciones o fases, las que deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre ellas. En los condominios que la integran deberá garantizarse los servicios e infraestructura de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos.

**Artículo 216.** Se entiende por condómino a la persona que tenga la propiedad de una o más unidades privativas, ya sean áreas, departamentos, viviendas, bodegas, casas o locales a que se refiere este Capítulo. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 217.** Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su unidad privativa, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de la unidad privativa, se entenderá que quedan comprendidos los derechos sobre las áreas de uso común.

**Artículo 218.** Los derechos de los condóminos sobre las áreas comunes, sólo serán enajenables, gravables o embargables conjuntamente con la unidad privativa, respecto de la cual se consideran inseparables en términos de lo dispuesto por el artículo 212 de este Código.

**Artículo 219.** A fin de autorizar un condominio o unidad condominal, las autoridades competentes, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil, previstos en las leyes correspondientes.

**Artículo 220.** Los Ayuntamientos emitirán un Reglamento General de Condominios, el que deberá contener los siguientes elementos:

- I. Descripción del uso y destino que pueden tener los condominios;
- II. Especificaciones técnicas para los tipos de condominio;
- III. Previsiones relativas a los órganos del condominio;
- IV. Previsiones relativas a la representación del condominio;
- V. Previsiones relativas a las asambleas del condominio y forma de convocarlas;
- VI. Previsiones relativas a los acuerdos tomados en la Asamblea y la votación requerida para su validez;
- VII. Previsiones relativas a las cuotas de mantenimiento, así como el fondo de reserva;
- VIII. Previsiones relativas a restricciones al uso de áreas privativas y comunes;
- IX. Especificaciones sobre el suministro de servicios públicos municipales; y
- X. Formas de extinción del condominio.

El reglamento previsto en este artículo, será aplicable en lo conducente a los condominios, a falta de reglamento del condominio, así como de forma supletoria, en los aspectos no reglamentados en éstos.

**Artículo 221.** Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por lo dispuesto en este Código, por el Código Civil del Estado de Querétaro, por el Reglamento del Condominio, por lo que se convenga en las escrituras en que conste la constitución del régimen de propiedad en condominio y por las escrituras mediante las que se adquiere la unidad privativa e indiviso correspondiente del condominio por concepto de área común y, en su caso, por las disposiciones reglamentarias aplicables. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El Condominio tiene personalidad jurídica cuando se integra por dos o más condóminos; se identifica mediante el nombre con el cual se autoriza, constituye e inscribe el régimen de propiedad en condominio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. La calidad de condómino se adquiere o pierde, respectivamente, a partir de la fecha en que se otorgue la escritura de adquisición o transmisión de la unidad privativa. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La personalidad del condominio tiene por objeto representar los intereses de los condóminos respecto de los bienes de propiedad común, así como los intereses en general del condominio, además de administrar y contratar los servicios relacionados con dichos bienes, directamente o por conducto de cualquier persona física o moral. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

El patrimonio del Condominio se integra únicamente por las cuotas o aportaciones de los Condóminos. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

## **Sección Segunda** **Del Régimen de Propiedad en Condominio**

**Artículo 222.** El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse cuando:

- I. Las diferentes unidades privativas tales como pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas o naves industriales, cajones de estacionamiento de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- II. Los diferentes pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas, naves industriales o cajones de estacionamiento, que se construyan dentro de un inmueble y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos de la fracción anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible;
- IV. Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables; y
- V. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan áreas e instalaciones de funcionamiento comunes.

En edificaciones terminadas, sólo se autorizará el cambio a régimen condominal, cuando éstas cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad, intensidad, aprovechamiento, imagen urbana y demás normatividad aplicable.

**Artículo 223.** La escritura por la que se constituya el régimen de propiedad en condominio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de los inmuebles que lo integran, además de cumplir con los requisitos y supuestos previstos por este apartado, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 224.** En las escrituras en que conste la adquisición de la unidad privativa, se relacionará la escritura constitutiva que prevé este apartado agregándose al apéndice y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 225.** Para el caso de constitución de régimen de propiedad en condominio, el promotor, deberá presentar ante la autoridad competente, solicitud que contenga: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar;
- II. Planos de localización y urbanización del predio o lote, señalándose las vialidades, áreas de servicios y proyecto detallado de los lotes que pretenden sujetarse al régimen de condominio con relación general del proyecto de construcciones que se pretendan realizar;
- III. Deslinde catastral de la extensión máxima del predio o lote que puede comprender el régimen de condominio;

- IV. La ubicación, longitud y anchura de las vías de circulación interna del condominio, así como las áreas de uso común, superficies destinadas a andadores, estacionamientos, parques, jardines y demás áreas que se requieran según la dimensión del proyecto, incluyendo las áreas en donde se vayan a desarrollar funciones o usos distintos del predominante en el condominio;
- V. Propuesta de la ubicación de las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 156; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- VI. La autoridad municipal autorizará la ubicación de las superficies a que se refiere la fracción que antecede; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- VII. Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas; y
- VIII. Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble en que se constituirá el condominio, el que deberá encontrarse libre de gravamen y responsabilidad fiscal.
- IX. Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble en que se constituirá el condominio, el que deberá encontrarse libre de responsabilidad fiscal. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor, estará exento de presentar el Deslinde Catastral señalado en la fracción III, y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento al artículo 156, el promotor estará exento de dar cumplimiento a la fracción V del presente artículo. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

### **Sección Tercera**

#### **De los Bienes de Propiedad Exclusiva y los de Propiedad Común**

**Artículo 226.** En el régimen de propiedad en condominio, el condómino gozará en forma exclusiva del derecho de propiedad que tiene sobre su unidad privativa; respecto de las áreas de uso común, tendrá la calidad de copropietario, en términos de lo previsto en este Código y en el Código Civil del Estado de Querétaro, en lo conducente.

**Artículo 227.** Son objeto de propiedad común:

- I. En el condominio vertical:
  - a) Todo el suelo afecto al régimen de propiedad en condominio.
  - b) El sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios, siempre que sean de uso general y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades urbanísticas competentes y las licencias de construcción, como superficies para estacionamiento de vehículos, siempre y cuando no formen parte de la unidad privativa en términos del reglamento del condominio y la escritura de compraventa correspondiente.
  - c) Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general.

Se consideran de propiedad común sólo de los condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales;

**II.** En el condominio horizontal:

- a) El suelo que no habiendo sido destinado a la edificación de los departamentos, viviendas, casas o locales, sea de uso general.
- b) Los jardines, senderos, andadores, calles interiores y espacios, que hayan señalado las normas antes mencionadas como suficientes para el estacionamiento de vehículos, siempre y cuando no formen parte de la unidad privativa, en términos del reglamento del condominio y la escritura de compraventa correspondiente.
- c) En lo conducente, lo previsto por las disposiciones anteriores que le sean aplicables;

**III.** En ambos condominios:

- a) Los locales destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.
- b) Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.
- c) Cualesquier otra parte del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura pública en que consta la constitución del condominio o que determine en Asamblea la totalidad de condóminos.

**Artículo 228.** Cada condómino podrá usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su destino ordinario, con las limitaciones que al efecto establezca el reglamento del condominio.

**Artículo 229.** Los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que en materia de condominios se establecen en este Código, el Código Civil del Estado de Querétaro, el reglamento del condominio y la escritura por la que se constituye el régimen de propiedad en condominio, aún cuando abandonen sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes.

**Artículo 230.** Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino, cuando éstos formen parte de la unidad privativa.

**Artículo 231.** El Administrador del condominio, en los casos de incumplimiento al artículo anterior, está legitimado para ejercer las acciones legales correspondientes.



**Artículo 232.** El arrendatario de una unidad privativa, sujeta a régimen de propiedad en condominio, gozará del derecho de preferencia, en términos de lo establecido en el Código Civil del Estado de Querétaro, para el caso que el condómino lo pretenda enajenar; a cuyo efecto, éste deberá notificar al inquilino la venta pretendida por medio del Administrador del condominio, Notario Público o judicialmente, con expresión del precio propalado y demás condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los diez días siguientes a la notificación, ejerza el derecho de preferencia. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Por la falta de notificación o en caso de realizarse la venta en condiciones distintas a las notificadas, la venta será válida pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 233.** Los Notarios consignarán en la escritura de compraventa, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 234.** Queda prohibido que una misma persona, adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, salvo lo dispuesto en la legislación especial aplicable. La contravención de esta disposición dará lugar a la nulidad del contrato. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 235.** Cada condómino u ocupante hará uso de su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y pacífica. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos que afecten derechos de los demás condóminos.

**Artículo 236.** En el condominio vertical, los condóminos del departamento, vivienda, casa o local situados en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos, salvo lo que establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar, para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios u otros lugares de tal planta ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones.

**Artículo 237.** Cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su utilización o estorbe o dificulte el uso común, ponga en riesgo la seguridad de los condóminos, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones.

**Artículo 238.** Los condóminos colindantes están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre las unidades privativas colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por caso fortuito o de fuerza mayor.

Lo anterior es aplicable, en lo conducente, a los condominios horizontales o mixtos, tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como a las obras de propiedad exclusiva de cada condómino, atendiendo a las limitaciones que señale el reglamento del condominio.

**Artículo 239.** Las obras a realizar en los bienes comunes e instalaciones generales, se sujetarán a las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia, sin necesidad de acuerdo de Asamblea de condóminos, con cargo al fondo de reserva. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea de condóminos, a fin que se tomen los acuerdos correspondientes;
- II. En caso de vicios de construcción del condominio, los condóminos podrán acordar proceder a la reparación de éstos, los que serán sufragados en proporción al indiviso de cada condómino, quedando a salvo sus derechos para repetir contra el desarrollador del condominio o hacer efectiva la fianza otorgada por éste para dicho efecto;
- III. Para la realización de obras voluntarias que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, ya sea que aumenten o no el valor del condominio, requerirán el voto aprobatorio del setenta y cinco por ciento de los condóminos reunidos en Asamblea; y
- IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de Administrador.

No podrán autorizarse obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condómino; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán realizarse siempre y cuando exista acuerdo del cincuenta por ciento, más uno del indiviso de la Asamblea de condóminos, mediante indemnización a satisfacción del condómino o condóminos afectados.

**Artículo 240.** Son derechos de los condóminos:

- I. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- II. Participar con voz y voto en las Asambleas de condóminos;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;

- IV. Solicitar a la administración y a la mesa directiva, información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y reserva; y
- V. Iniciar el procedimiento conciliatorio establecido en este Código, ante la instancia municipal competente y acudir ante la misma, con la finalidad de solicitar su intervención por infracciones al presente Título o al reglamento del condominio.

**Artículo 241.** Queda prohibido a los condóminos:

- I. Realizar en el interior de su propiedad, todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;
- II. Delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común, con edificaciones o con algún otro tipo de material;
- III. Tener animales, salvo los permitidos por el reglamento del condominio o acordado por la asamblea de condóminos;
- IV. Destinar las unidades privativas a un uso distinto al establecido en la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio;
- V. Hacer uso indebido de los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;
- VI. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino;
- VII. Realizar actos que alteren la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás ocupantes del condominio; (Ref. P. O. No. 62, 31-X-14)
- VIII. Realizar cualquier actividad que cause molestia o no permita el descanso de los demás habitantes del condominio; y (Ref. P. O. No. 62, 31-X-14)
- IX. Obstaculizar, de la forma que sea, el acceso al condominio del personal de cualquier organismo operador de servicios públicos a efecto de realizar la toma de lectura, inspección, notificación, reconexión o limitación de los servicios, cuando así corresponda. (Adición P. O. No. 62, 31-X-14)

Las prohibiciones establecidas en este artículo, son aplicables a todos los ocupantes del condominio, con independencia del acto del que derive su posesión.

#### **Sección Cuarta Del Procedimiento de Autorización de un Condominio**

**Artículo 242.** La autorización para la construcción de un condominio es el proceso mediante el cual el Municipio otorga los permisos correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 243.** La autorización a que se refiere el artículo anterior, podrá ser otorgada por el titular del Poder Ejecutivo del Estado, en los casos que exista convenio celebrado con el Municipio en que se pretende construir el condominio.

**Artículo 244.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 245.** Cuando se trate de edificación de unidades en condominio de 2 a 10 unidades privativas que no contengan obras de urbanización, sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación, así como la emisión de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio; debiéndose estar a lo dispuesto en el reglamento de construcción del municipio que corresponda. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 246.** Los dictámenes de uso de suelo para la construcción de un condominio, se emitirán por la autoridad municipal o en su caso estatal, de conformidad con las disposiciones del Título Cuarto, Capítulo II, de este Código, así como en las normas reglamentarias que al efecto se expidan.

**Artículo 247.** El dictamen a que se refiere la fracción VII del artículo 244, deberá publicarse, a costa del desarrollador, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en el que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

No se requerirá la publicación de que habla este artículo, cuando el condominio carezca de obras de urbanización.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación, protocolización e inscripción en el Registro público de la propiedad y del Comercio del dictamen a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las superficies respectivas (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el testimonio de la escritura pública que se presente para inscripción, se relacionarán los documentos derivados de las etapas señaladas en el artículo 244 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 248.** En la autorización de estudios y proyectos técnicos, se estará en lo dispuesto en el artículo 190 de este Código.

**Artículo 249.** Para la autorización que corresponde al visto bueno del proyecto de distribución y denominación, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, solicitud que incluya la denominación y describa las características y condiciones del predio, el tipo de condominio, el sembrado de áreas privativas y comunes, el trazo y secciones de vías internas, el plano del proyecto de urbanización, la descripción de áreas que se conforman por unidades privativas, así como las de uso común, las etapas de su conformación y cualquier otro que se derive de los estudios técnicos y proyectos presentados. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

### **Sección Quinta De la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización y Supervisión de Obras**

**Artículo 250.** La licencia para ejecución de obras de urbanización de condominio describirá las etapas, secciones que lo conformarán, el plano de distribución, las unidades privativas, así como las de uso común que lo integrarán, el desglose de las mismas, las restricciones y afectaciones y aquellas condicionantes que se consideren necesarias para el adecuado funcionamiento del condominio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 251.** Para la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de condominio, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente lo siguiente:

- I. El plano que describa las unidades privativas, así como las de uso común, indicando pavimentos y detalles constructivos;
- II. Los proyectos definitivos de infraestructura hidráulica y de electrificación autorizados por los organismos operadores de agua y electricidad respectivamente, así como los que deriven de los estudios técnicos presentados;
- III. El costo de la ejecución de las obras de urbanización por partidas, indicando materiales a utilizar; y
- IV. Los plazos de ejecución de las obras derivadas de los estudios técnicos presentados y planos autorizados por organismos operadores y otras autoridades.

**Artículo 252.** Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, no se autorizará la siguiente, sino hasta la conclusión de la previamente aprobada, de tal manera que sean completas en todos sus servicios.

Cuando el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio o, en su caso, la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad e de enlace y por la conexión de los servicios públicos necesarios para el debido funcionamiento del condominio.

**Artículo 253.** La autoridad competente llevará el uso y manejo de la bitácora de las obras de urbanización para condominio en los términos previstos por los artículos 193 y 194 de éste Código.

**Artículo 254.** Cuando se construya un condominio en un predio urbanizado, cuyo proyecto no requiera la generación de vialidades internas y obras de urbanización de uso común a su interior, no será necesaria la licencia de ejecución de obras de urbanización; debiendo tramitarse al efecto la licencia de construcción de las áreas comunes y, en su caso la licencia de construcción de las unidades privativas, así como el aviso de terminación de obras correspondientes.

### **Sección Sexta**

#### **De la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**

**Artículo 255.** La Declaratoria del régimen de propiedad en condominio, es el documento jurídico administrativo que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, entre las que se incluyen áreas de transmisión gratuita, pago de impuestos y derechos. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Los requisitos para emitir la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio estarán a lo dispuesto en el Reglamento Municipal correspondiente. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 256.** A fin de emitir la Declaratoria a que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente verificará que se haya cumplido con lo previsto en el presente Capítulo, así como en las demás previsiones legales en materia de desarrollo urbano y de prestación de servicios públicos.

**Artículo 257.** Una vez emitida la Declaratoria a que se refiere artículo 255 de este Código, los interesados podrán constituir el régimen de propiedad en condominio.

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

- I. La denominación;
- II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, relacionando los antecedentes correspondientes si el condominio se encuentra ubicado dentro de una unidad condominal. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;
- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- V. El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

- VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;
- IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- X. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- XI. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad privativa del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- XIII. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
- XIV. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

Al apéndice de la escritura se agregarán el plano general que incluya cada una de las unidades privativas y los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el reglamento del condominio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

### **Sección Séptima De la Venta de Unidades Privativas**

**Artículo 259.** La autorización para venta de unidades privativas, se desarrollará conforme a lo previsto en los artículos siguientes.

**Artículo 260.** El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente, en caso de aplicar; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización, en caso de aplicar; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan.

**Artículo 261.** Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:

- I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad competente, 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;
- II. Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten a garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo; y
- III. Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

**Artículo 262.** La autoridad competente deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere el artículo anterior, cuando el desarrollador:

- I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;
- II. No se apegue a las especificaciones y características de las obras fijadas en este Código y en la autorización otorgada por la autoridad competente;
- III. No acate las observaciones que la autoridad competente le haga con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras; y
- IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Código.

Al hacerse efectivas las garantías, la autoridad competente efectuará las obras por sí o a través de contratista, a quien le establecerá la forma y términos en que deban llevarse a cabo las obras faltantes o reparación de las defectuosas; sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal en que incurra el desarrollador.

**Artículo 263.** Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, las garantías citadas en el artículo 261, podrán ser canceladas por la autoridad competente, previa solicitud del desarrollador.

**Artículo 264.** El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas.

La publicidad del condominio deberá contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con la cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras.

**Artículo 265.** En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el presente Código.



## **Sección Octava**

### **De la Entrega y Recepción de Obras de Urbanización**

**Artículo 266.** Una vez concluida la totalidad de las obras de construcción y urbanización del condominio, el desarrollador solicitará por escrito a la autoridad competente, el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras, debiendo acreditar:

- I. Que se realizó, mediante escritura pública, la transmisión a favor del Municipio, de las áreas que establece el artículo 156 de este Código, salvo las excepciones señaladas en el mismo; así como la superficie e infraestructura señaladas en el artículo 157 en favor de los organismos operadores o la autoridad competente; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- II. Que los servicios y obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones;
- III. Que tiene vendidos el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas y tributando el impuesto predial;
- IV. Que el cuarenta por ciento de las unidades privativas, por lo menos, se encuentren habitados;
- V. Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente; y
- VI. Que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a lo autorizado, para lo cual la autoridad podrá solicitar la documentación, pruebas de laboratorio o cualquier otro documento que acredite su correcta ejecución.

**Artículo 267.** Recibida la solicitud, la autoridad competente procederá a verificar que con la documentación presentada por el desarrollador, se acreditan presuntamente los extremos requeridos en el artículo anterior; de ser procedente, señalará día y hora a fin de llevar a cabo inspección general de las obras, a la que citará al desarrollador para que comparezca a la misma, si así lo estima conveniente.

La inspección a que se refiere el presente artículo, tiene por objeto determinar si se encuentran funcionando adecuadamente las obras de urbanización, así como que su ejecución fue conforme al proyecto autorizado.

De la inspección se levantará acta circunstanciada, la que será firmada por el desarrollador, de haber asistido al acto, así como por la autoridad competente.

No será necesaria la inspección a que se refiere este artículo, cuando la solicitud sea recibida por la autoridad competente dentro de los cinco días hábiles siguientes a la conclusión de las obras, debiendo manifestar el desarrollador, bajo protesta de decir verdad, que dichas obras están funcionando correctamente y que a través de la bitácora de supervisión de obras de urbanización se acredite su óptimo funcionamiento; debiendo la autoridad, emitir resolución fundada y motivada.

**Artículo 268.** Si de la inspección a que se refiere el artículo anterior, se advierten defectos en las obras que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, o bien, se encontraren diferencias conforme a las autorizaciones otorgadas, el desarrollador estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señale la autoridad competente en un plazo no mayor a 60 días, contados a partir de que surta efectos la notificación que al efecto se le haga; debiendo realizar, en su caso, el procedimiento de regularización administrativa que corresponda, quedando en suspenso la entrega y recepción del condominio, hasta en tanto se cumpla con lo anterior.

Una vez efectuadas las reparaciones por el desarrollador y recibido aviso de ello, se procederá nuevamente a la inspección general, en términos de lo previsto en esta sección.

**Artículo 269.** Si de la inspección a que se refiere el artículo 267 de este Código, 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 competente 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 un año, contado 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.

Emitido el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de obras de construcción y urbanización, en su caso, la autoridad competente notificará al desarrollador, así como a la Asamblea de condóminos el día y hora que tendrá verificativo la entrega y recepción de las obras de construcción y urbanización, la cual se hará constar ante la fe de Notario Público.

**Artículo 270.** La Asamblea de condóminos, a partir de la fecha de recepción de las obras de construcción y urbanización, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

**Artículo 271.** 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 fianza a que se refiere el artículo 269 de este Código.

### **Sección Novena De la Asamblea de Condóminos**

**Artículo 272.** La Asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio.

Las asambleas deberán ser generales; sin embargo, en casos de suma urgencia, que puedan derivarse del carácter mixto del condominio o de lo vasto o complejo que pudiere ser el núcleo habitacional, podrá haber Asambleas especiales de grupo o Asambleas especiales de condominio, cuando forman parte de un conjunto o unidad condominal. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 273.** Las Asambleas generales, especiales de grupo o especiales de condominios se regirán por las siguientes prevenciones:

- I. Las generales deberán celebrarse, por lo menos una vez al año y las de grupo y especiales de condominios cuantas veces sea necesario, de acuerdo con lo dispuesto por este Título y el reglamento del condominio;
- II. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje que represente su indiviso, conforme a lo establecido en la escritura mediante la que lo adquiere;
- III. La votación será personal, nominal y directa; pudiendo el condómino ser representado en la Asamblea, en los términos que para dicho efecto prevea el reglamento del condominio;

- IV. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que el presente Código y el Reglamento del condominio prescriban una mayoría especial;
- V. Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes, para la validez de los acuerdos;
- VI. Las asambleas serán presididas por quien así lo prevea el Reglamento del condominio. El Administrador fungirá como Secretario si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante legal de ésta.

El Presidente designará, de entre los concurrentes, a dos personas que actuarán como escrutadores, a fin de constatar la existencia del quórum legal; y

- VII. Las actas de la Asamblea deberán ser suscritas por quien la presida, por el Secretario y los escrutadores, pudiendo ser firmadas por los condóminos presentes; las que deberán protocolizarse ante Notario e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 274.** Los condóminos y acreedores registrados podrán convocar a asamblea, sin intervención del Administrador ni del Comité de Vigilancia, cuando acrediten ante Notario Público o Juez competente, que representan, como mínimo, la cuarta parte del proindiviso del condominio.

**Artículo 275.** Las convocatorias para la celebración de Asamblea, deberán realizarse cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando la hora en que deba verificarse, así como el lugar, el que deberá ser dentro del condominio, con inclusión del orden del día propuesto.

Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado mediante comunicado por escrito, por correo certificado, mensajería o por cualquier otro medio donde conste fehacientemente la fecha de la citación.

Además del envío del comunicado anterior, el Administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

En casos de suma urgencia, podrá convocarse a Asamblea con una anticipación de 72 horas.

**Artículo 276.** Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del setenta y cinco por ciento del proindiviso representado por los condóminos asistentes.

Cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos, del cincuenta y uno por ciento del proindiviso representado por los condóminos asistentes.

Si la Asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por el proindiviso representado por los condóminos que asistan.

**Artículo 277.** Los acuerdos adoptados por la Asamblea, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

**Artículo 278.** Son facultades de la Asamblea:

- I. Nombrar y remover libremente al Administrador del condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura que constituya el régimen de propiedad en condominio;
- II. Nombrar un Comité de Vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas;
- III. Establecer el monto de la fianza de fidelidad que deba otorgar el Administrador para garantiza su desempeño;
- IV. Examinar y aprobar, en su caso, el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración;
- V. Discutir y aprobar, en su caso, el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- VI. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, así como al de reserva.

Las cuotas serán fijadas en forma mensual debiendo cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al proindiviso que represente cada departamento, vivienda, casa o local. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del condominio. El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;

- VII. Determinar la promoción de las acciones legales conducentes en contra del Administrador, por el ejercicio indebido de su responsabilidad;
- VIII. Adoptar las medidas que correspondan sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador;
- IX. Autorizar la modificación de la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio y el Reglamento del mismo; y
- X. Las demás que le confieran el presente Código, el Reglamento del condominio, la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio y demás disposiciones legales aplicables.

### **Sección Décima Del Administrador**

**Artículo 279.** Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea, en los términos de este Código, el Reglamento del condominio o la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 280.** La Asamblea fijará la remuneración del Administrador, la que podrá renunciarse, cuando el cargo sea desempeñado por alguno de los condóminos.

**Artículo 281.** El Administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Llevar, debidamente autorizado por el Comité de Vigilancia del condominio, un libro de actas de asamblea, en el que se asentarán las levantadas por este motivo, debiendo conservar los documentos relativos a la Asamblea, entre ellos, la convocatoria, listas de asistencia, certificación de quórum por los escrutadores, cartas poder que hubiesen sido exhibidas y demás documentos pertinentes, los que constarán como apéndice del acta;
- II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;
- III. Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales, en todo tiempo, deberán estar a disposición para consulta de los condóminos;
- IV. Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales;
- V. Realizar las obras de mantenimiento necesarias en términos de lo previsto por el artículo 239, fracción I, de este Código;
- VI. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea;
- VII. Recaudar las cuotas de mantenimiento y administración, así como de reserva, debiendo otorgar a los condóminos el recibo correspondiente;
- VIII. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del condominio;
- IX. Entregar mensualmente, a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta, procurando mostrar:
  - a) Relación pormenorizada de los gastos del mes, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.
  - b) Estado consolidado que demuestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse.
  - c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración, y fines a los que se destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse;
- X. Convocar a Asamblea;
- XI. Ejercer facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2450 y del artículo 2484 del Código Civil del Estado de Querétaro; representación legal en materia laboral conforme a los artículos 11, 692, 786, 876, 895 y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo; y para contratar cuentas bancarias y de inversión y librar cheques, en representación del condominio; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- XII. Adquirir los bienes que se requieran e incorporen a los bienes de uso común; contratar los servicios públicos y privados en las áreas comunes o en beneficio de los condóminos, y, en general, desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo establecidas en el presente Código, las que le confieran la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio, el Reglamento General de Condominios, el Reglamento del condominio, los acuerdos de la Asamblea y demás disposiciones legales aplicables. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 282.** El Administrador tendrá a disposición de los condóminos, una relación de los mismos, en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento, administración y el de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse.

**Artículo 283.** Recibido el estado de cuenta a que hace referencia la fracción IX del artículo 281 de este Código, el condómino contará con un plazo de cinco días hábiles, para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes; de no hacerlas, se presumirá su conformidad, a reserva de la aprobación que en su momento realice la Asamblea.

**Artículo 284.** En relación al condominio y a los bienes y servicios comunes, el Administrador tendrá las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, incluyendo facultades como representante legal y apoderado en materia laboral. Para el otorgamiento de facultades relativas al desistimiento en juicio, otorgar el perdón en procedimientos penales, celebrar transacciones y convenios y cualquier otra que establezcan las leyes, el Administrador necesitará acuerdo de la Asamblea, con mayoría del cincuenta y uno por ciento del indiviso, salvo lo que establezca el reglamento del condominio respectivo. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 285.** En tanto no se realice formalmente la primera Asamblea de condóminos, en la que habrán de designarse los órganos del condominio, fungirá como Administrador el designado por el desarrollador, quien podrá ser ratificado por la Asamblea.

### **Sección Decimoprimer Del Comité de Vigilancia**

**Artículo 286.** El Comité de Vigilancia, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Cerciorarse que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea;
- II. Vigilar que el Administrador realice sus funciones con apego a la normatividad que regula su actuación;
- III. Dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 239, fracción I, de este Código;
- IV. Revisar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador;
- V. Vigilar la inversión del fondo de reserva;
- VI. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- VII. Coadyuvar con el Administrador, en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- VIII. Convocar a Asamblea de condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes;
- IX. Convocar a Asamblea de condóminos, cuando a su juicio sea necesario informar de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa; y

- X. Las demás que se deriven de este Código, así como de las disposiciones legales que regulen su actuación.

### **Sección Decimasegunda Del Reglamento del Condominio**

**Artículo 287.** El Reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos en relación a los bienes de uso común, así como unidades privativas, estableciendo las limitaciones a que estén sujetos;
- II. La forma en que deberán integrarse los órganos del condominio;
- III. Las disposiciones complementarias que propicien la mejor integración, administración, organización, mantenimiento, operación y desarrollo del condominio;
- IV. Forma de convocar a Asamblea de condóminos y persona que la presidirá;
- V. Previsiones relativas a los acuerdos tomados en la Asamblea y la votación requerida para su validez;
- VI. La forma en que debe designarse el administrador y el Comité de Vigilancia;
- VII. Las facultades que, en su caso, se otorguen de manera adicional a las establecidas en este Código al Administrador y al Comité de Vigilancia;
- VIII. Previsiones relativas a las cuotas de mantenimiento, así como a las del fondo de reserva; (Ref. P. O. No. 62, 31-X-14)
- IX. Formas de extinción del condominio; y (Ref. P. O. No. 62, 31-X-14)
- X. Las facilidades que deberán otorgarse al personal de los diversos organismos operadores para la adecuada inspección y prestación de los servicios públicos. (Adición P. O. No. 62, 31-X-14)

**Artículo 288.** El Reglamento del condominio podrá prever los casos en que proceda la modificación de la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio.

### **Sección Decimotercera De los Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias**

**Artículo 289.** La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, así como de reserva, se efectuará en los términos previstos por el reglamento del condominio.

**Artículo 290.** Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados, así como en el caso de ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el Reglamento del condominio podrán establecerse reglas especiales para el reparto de los gastos.

**Artículo 291.** Las cuotas de administración y mantenimiento, así como para fondo de reserva que no se cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal previsto en el Código Civil del Estado de Querétaro, durante el tiempo que dure insoluto el adeudo.

**Artículo 292.** Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos e intereses moratorios, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario, de la parte relativa del Acta de Asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago y se seguirá la vía ejecutiva civil, sin necesidad de reconocimiento de firmas, bastando para su procedencia cumplir con los requisitos antes mencionados, y despachándose ejecución en contra del condómino moroso, sin que obste para ello el que terceros vinculados con éste por contrato o sin él, se encuentren poseyendo el inmueble, habiéndose de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

El Reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos proporcionalmente al valor de sus propiedades hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte que les corresponda.

**Artículo 293.** El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto. El ejercicio de esta acción será resuelto en la Asamblea de condóminos, con un mínimo del setenta y cinco por ciento del indiviso representado por los condóminos; esta acción, se ejercerá en la vía sumaria, conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

**Artículo 294.** Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo anterior.

El poseedor de la unidad privativa y el condómino propietario de la misma, serán solidariamente responsables, recíprocamente, del cumplimiento de todas las obligaciones.

**Artículo 295.** Los condóminos cubrirán el impuesto predial sobre la unidad privativa y las áreas comunes, así como los demás tributos o gastos que se generen en el condominio.

#### **Sección Decimocuarta De la Resolución de Controversias y del Procedimiento Conciliatorio**

**Artículo 296.** Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente Capítulo, del Reglamento del condominio, de la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones aplicables, serán sometidas a un procedimiento de conciliación.



Los órganos designados por los Ayuntamientos de los Municipios en que estén ubicados los condominios, tendrán obligación de actuar como amigables componedores y conciliadores, en su caso, de las diferencias o controversias que surjan entre condóminos y propietarios contiguos o vecinos.

En caso de controversia ante los Tribunales competentes, las partes deberán comprobar haber agotado el procedimiento conciliatorio antes mencionado.

**Artículo 297.** Los Ayuntamientos determinarán la instancia municipal competente, para conocer del procedimiento conciliatorio a que hace referencia el artículo anterior.

**Artículo 298.** El procedimiento conciliatorio iniciará a petición de los órganos del condominio, Administrador o condóminos mediante escrito en el que deberán exponer el asunto que se somete a conciliación, los hechos que lo motivan y las personas involucradas, señalando el domicilio en que éstas puedan ser notificadas.

**Artículo 299.** Quien promueva un procedimiento conciliatorio, deberá acreditar el carácter con que se ostenta.

**Artículo 300.** Recibido el escrito a que se refiere el artículo 298 de este Código, la instancia municipal competente citará a los involucrados a una audiencia, la que deberá verificarse en un término no mayor a quince días hábiles, contados a partir del siguiente al de la recepción del escrito, ordenándose notificación personal a las partes, la que deberá efectuarse en los términos señalados por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, por lo menos con tres días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la audiencia.

**Artículo 301.** De no comparecer el promovente a la audiencia conciliatoria, sin causa justificada, se entenderá que se desiste de la misma, sin que pueda solicitar de nueva cuenta el procedimiento conciliatorio por los mismos hechos.

**Artículo 302.** Si la persona en contra de quien se inicia el procedimiento conciliatorio no comparece a la audiencia, sin causa justificada, se entenderá por no aceptado el procedimiento conciliatorio; debiéndose levantar el acta correspondiente, la que tendrá el efecto establecido en el tercer párrafo del artículo 296 de este Código.

**Artículo 303.** De concurrir las partes, el órgano correspondiente las exhortará a que lleguen a un acuerdo, actuando en todo tiempo como amigable componedor, preservando la igualdad de las partes.

**Artículo 304.** De llegar las partes a un acuerdo, el órgano correspondiente levantará un acta en la que consten las obligaciones asumidas por las partes, ya sean de dar, hacer o no hacer, debiendo establecerse fecha para su cumplimiento.

El acta que se refiere este artículo, tendrá el carácter de título ejecutivo civil, sin necesidad de homologación por parte de la autoridad jurisdiccional.

**Artículo 305.** De no llegarse a convenio, se levantará el acta correspondiente, haciendo constar esta circunstancia, para los efectos establecidos en el tercer párrafo del artículo 296 de este Código.

**Artículo 306.** El procedimiento conciliatorio no es aplicable a la recuperación de los adeudos por cuotas de administración y mantenimiento, de fondo de reserva o cuotas extraordinarias fijadas por la Asamblea; por lo que no será necesario agotarlo, antes de iniciar el procedimiento ejecutivo civil correspondiente.

## **Sección Decimaquinta Destrucción, Ruina, Reconstrucción y Extinción del Condominio**

**Artículo 307.** Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento del indiviso representado por los condóminos, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden o, en su caso, la venta con arreglo a las disposiciones legales sobre planeación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por una mayoría especial del setenta y cinco por ciento del indiviso representado por los condóminos.

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores, si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

**Artículo 308.** En caso de ruina o antigüedad del condominio, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento del indiviso representado por los condóminos, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes o, en su caso, la venta siguiéndose, en adelante, las prevenciones del artículo anterior.

**Artículo 309.** La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del setenta y cinco por ciento de los votos que en conjunto representen todos los condóminos, salvo que la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio prevea un porcentaje más alto.

## **Sección Decimosexta De la Autorización para la Urbanización y Prestación de Servicios**

**Artículo 310.** En caso de que el desarrollador no pueda realizar las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar a la autoridad competente por escrito, la prórroga por el tiempo que considere necesario, exponiendo los motivos que le asistan; debiendo dictarse resolución en un término no mayor a treinta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que fue recibida la solicitud.

## **Capítulo Octavo De los Conjuntos Habitacionales y Comerciales**

**Artículo 311.** Para los efectos de este Código, se entenderá por conjunto habitacional al desarrollo inmobiliario integrado por viviendas construidas, ya sean vendidas o arrendadas, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, pudiendo estar dotados de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamiento y otras.

**Artículo 312.** Para los efectos de este Código se entenderá por conjunto comercial, al desarrollo inmobiliario integrado por locales construidos, ya sean vendidos o arrendados, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, pudiendo estar dotados de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamiento y otras.

**Artículo 313.** Para los desarrollos inmobiliarios a que se refiere este Capítulo, que hayan sido autorizados bajo la figura de conjuntos habitacionales o comerciales y su proceso no se haya concluido, se otorgarán las facilidades necesarias para ser reconocidas bajo la figura de condominio.

**Artículo 314.** La modificación de un conjunto habitacional o comercial se sujetará a lo dispuesto en el presente Código, considerando las características y condiciones físicas existentes.

**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 316.** Para la solución de conflictos surgidos entre los vecinos de los desarrollos inmobiliarios a que se refiere este Capítulo, se estará a lo dispuesto a los artículos 296 al 306 de este Código.

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

## **Título Cuarto De las Construcciones**

### **Capítulo Primero Disposiciones Generales**

**Artículo 318.** El presente Título tiene por objeto, establecer las normas a las que deberán sujetarse las construcciones en los terrenos y edificaciones de propiedad pública o privada; y las reglas para su uso y destino y las modalidades que permitan un desarrollo adecuado y armónico de las zonas urbanas. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y permisos para la construcción, se sujetará a lo que determinen los instrumentos de planeación urbana vigentes.

Las construcciones realizadas por el sector público, con fines de uso común, deberán contar con las condiciones de accesibilidad necesarias que permita el libre acceso de las personas con discapacidad.

Este Título es aplicable como norma reguladora de las construcciones y los Municipios expedirán sus reglamentos de manera congruente con este ordenamiento.

**Artículo 319.** El Reglamento de construcciones de los Municipios establecerá las normas técnicas para lograr las especificaciones de habitabilidad, funcionamiento, sanidad, estabilidad estructural y seguridad operativa de los inmuebles.

Deberá contener lo concerniente al dictamen de uso del suelo, a las licencias, la responsabilidad en las obras, la vigilancia e inspección, así como los procedimientos para la obtención de dicho dictamen; lo conducente a la imagen urbana, vías públicas, alineamientos,

mecanismos para la autorización de ocupación y la atención al reconocimiento y autorización relativo a usos peligrosos, insalubres o molestos; todo lo anterior, en congruencia con lo establecido en este Código.

**Artículo 320.** La reglamentación municipal establecerá, además de los aspectos técnicos a que se refiere el artículo anterior, todo lo relacionado con el uso de suelo, permisos y concesiones para el aprovechamiento de estas últimas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un beneficio público y los requisitos para su obtención y forma de tramitación, incluyéndose lo concerniente a las licencias, constancias, autorizaciones de construcción, permisos de ocupación, vigilancia e inspecciones y uso de inmuebles.

**Artículo 321.** El Municipio en que se vaya a realizar la construcción, previo a otorgar la licencia, deberá expedir, a solicitud del interesado, constancia de alineamiento y el número oficial, que corresponda a la obra a realizar, los que deberán exhibirse con la solicitud de licencia.

**Artículo 322.** La autoridad competente podrá autorizar la poda y tala de árboles en áreas públicas o privadas, siempre que sean coincidentes con las disposiciones contenidas en la Ley Forestal Sustentable del Estado de Querétaro, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

## **Capítulo Segundo** **Del Dictamen de Uso de Suelo, Licencias de Construcción,** **Riesgos y Vulnerabilidad Urbana, Vía Pública y Contexto de Imagen Urbana**

### **Sección Primera** **Del Informe y Dictamen de Uso de Suelo**

**Artículo 323.** Para los efectos del presente Código, se entenderá como informe de uso de suelo, el documento administrativo mediante el cual la autoridad competente hace del conocimiento de la persona que lo solicite, la información relativa al uso de suelo que tiene asignado un predio conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 324.** El dictamen de uso de suelo es el documento administrativo emitido por la autoridad competente, en el que se mencionarán las condiciones y términos que fijan los programas de desarrollo urbano respecto de un predio, en materia de vialidad, estacionamiento, áreas abiertas, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras, mismos que para los efectos de observancia, serán asentados en la licencia de construcción correspondiente.

La Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, señalarán los derechos que resulten aplicables en cada caso, por la emisión del dictamen en comento.

**Artículo 325.** Se requiere del dictamen de uso de suelo para la construcción, reconstrucción, adaptación y modificación de las edificaciones que pretendan realizarse en las localidades del Estado.

**Artículo 326.** La autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

La autoridad resolverá las solicitudes al respecto en un plazo de 15 días hábiles; después de lo cual, en ausencia de respuesta escrita debidamente fundada y motivada, aplicará la negativa ficta.

**Artículo 327.** En construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes.

**Artículo 328.** Cuando en uso de su facultad revisora, a través de la visita de inspección que realice, en términos de lo establecido por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y una vez substanciado el procedimiento previsto por dicho ordenamiento legal, si la autoridad competente determina que el inmueble objeto de la inspección, se utiliza total o parcialmente para algún uso de suelo diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la modificación en la resolución correspondiente, podrá ordenarse lo siguiente:

- I. La restitución inmediata al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de ejecutar obras;
- II. La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para adecuar al correcto funcionamiento del inmueble y la restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale en la resolución respectiva; y
- III. En caso de que no sea factible lo establecido en las fracciones anteriores, se ejecutarán las medidas de seguridad que establece el presente Código.

## **Sección Segunda De las Licencias de Construcción**

**Artículo 329.** La licencia de construcción es el documento administrativo expedido por la autoridad competente por medio de la cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios, así como para la colocación e instalación de anuncios, rótulos o similares.

La Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro determinará los derechos que correspondan y señalará el monto a cubrir por concepto de pago de éstos.

**Artículo 330.** Para ocupar o modificar la vía pública en cualquier proceso de construcción, modificación, reparación o demolición o, en general, toda clase de obras de naturaleza similar, es necesario el otorgamiento previo de la licencia.

**Artículo 331.** El otorgamiento de las licencias se sujetará a lo dispuesto en este Título y a lo que determinen las disposiciones reglamentarias de este ordenamiento.

Para los efectos de este Título, las edificaciones en el Estado de Querétaro se clasifican en los géneros y rangos de magnitud que prevea el reglamento de construcciones correspondiente.

**Artículo 332.** La autoridad competente, contará con un plazo hasta de treinta días hábiles para resolver sobre el otorgamiento de la licencia de construcción solicitada.

**Artículo 333.** La licencia de construcción tendrá vigencia de un año; concluida su vigencia, sin haberse terminado la obra para la que se expidió, la misma deberá renovarse.

Conforme a la naturaleza de la obra, los requisitos para el otorgamiento de la licencia de construcción serán fijados por la autoridad competente, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento respectivo.

**Artículo 334.** Cuando la modificación del alineamiento suceda en el período de trámite de la licencia de construcción, la autoridad, al resolver sobre su expedición, deberá tomar en consideración las modificaciones correspondientes.

Si la modificación sucediere después de otorgada la licencia de construcción y antes del otorgamiento del aviso de terminación de obra, el Municipio que corresponda determinará las modificaciones que le afecten y requerirá al titular de la licencia para que las cumpla.

**Artículo 335.** En ningún caso se expedirán licencias de construcción para obras que se pretendan realizar en lotes que no estén ubicados en desarrollos inmobiliarios autorizados, no reúnan las características de una vivienda digna y decorosa en los términos de la Ley de Vivienda o no cumplan con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidas por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

**Artículo 336.** No se requiere licencia para trabajos considerados de mantenimiento y conservación, como son los siguientes:

- I. Resanes y aplanados interiores en paredes, piso e impermeabilizaciones;
- II. Pintura interior o exterior;
- III. Reparación de albañales, tuberías de agua e instalaciones sanitarias;
- IV. Obras urgentes o preventivas de accidentes, debiendo dar aviso a la autoridad competente, en caso de afectaciones estructurales a la vía pública o predios colindantes;
- V. Divisiones interiores que no afecten la estructura de la construcción; y
- VI. Las obras que no modifiquen sustancialmente a los planos aprobados, la superficie de construcción y el contenido de la licencia de construcción.

**Artículo 337.** Lo dispuesto en el artículo anterior, no aplica para los predios ubicados en las zonas de salvaguarda o amortiguamiento decretadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia; para dichas construcciones se estará a lo previsto en la Ley federal de la materia y las demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 338.** Para que los notarios puedan autorizar escrituras públicas relativas a dichas fracciones o lotes, requerirán que se les exhiba el documento con el cual haya sido aprobada la subdivisión por la autoridad competente y se hará mención de tal circunstancia en el instrumento notarial respectivo, agregándose el documento al apéndice.

**Artículo 339.** Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, se requiere del dictamen técnico y el otorgamiento de la licencia correspondiente.

**Artículo 340.** La ejecución de trabajos preliminares requiere igualmente del otorgamiento de un permiso temporal, debiéndose integrar en el respectivo Reglamento los requisitos necesarios.

**Artículo 341.** La autoridad competente, en su caso, tomando en cuenta las disposiciones que al respecto establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, este Código y la reglamentación municipal, determinará las características de los edificios y las construcciones que pueden autorizarse, según sus diversas clases y usos.

Cuando las autoridades federales, estatales y municipales, así como los particulares, realicen alguna obra y encuentren vestigios de culturas antiguas y de otra índole, deberán informar al Instituto Nacional de Antropología e Historia para que determine lo que corresponda, según la

citada Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

Asimismo, las ciudades del Estado que tengan un centro histórico decretado como Patrimonio Cultural de la Humanidad, deberán apegarse a la declaración correspondiente y normatividad que lo rige.

Con el fin de mantener el carácter típico de las poblaciones del Estado de Querétaro o, en su caso, los Municipios, podrán declarar de interés público la protección y conservación del aspecto típico de dichas poblaciones o de determinadas zonas de las mismas.

**Artículo 342.** Las construcciones que se proyecten en zonas decretadas o declaradas de patrimonio histórico, artístico, arqueológico o de conservación natural de la Federación, del Estado o Municipios, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen para cada caso el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes, el Estado y los Municipios, según corresponda, conforme a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

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

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), que es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcciones; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- II. El coeficiente de absorción del suelo (CAS), que es la superficie mínima del lote que puede ser susceptible de incorporación a áreas de riego o zonas verdes dentro del predio; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- III. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), entendido como la superficie máxima de construcción que se permitirá en un predio y se expresa con el número de veces que se construya en la superficie del lote. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Corresponderá a los Programas de Desarrollo Urbano y reglamento municipal, determinar los coeficientes correspondientes. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 344.** Los proyectos de obras deberán tomar en consideración los aspectos de compatibilidad de uso con las lotificaciones, construcciones nuevas, restauraciones, demoliciones, ampliaciones y modificaciones, tomando como base los usos y destinos propuestos en los diferentes programas de desarrollo urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 345.** Todos aquellos usos que por sus características típicas de funcionamiento, particularidad o frecuencia con que se presentan, no llegan a formar una zona o rango o no se ajusten a la tipificación enmarcada en los usos y destinos establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano y, que además de esto, no sea posible determinar su compatibilidad, estarán sometidos a una licencia especial, en términos de lo establecido en el Reglamento del Municipio que corresponda.

### **Sección Tercera** **Riesgos y Vulnerabilidad Urbana, Vía Pública** **y Contexto de Imagen Urbana**

**Artículo 346.** Queda prohibido todo tipo de construcciones en zonas que por su naturaleza, representen riesgos derivados de fallas geológicas o medios físicos en general.

**Artículo 347.** Las construcciones deberán apearse a lo que indiquen los programas o estudios específicos realizados para cada zona donde exista cualquier elemento de riesgo, fallas geológicas o desplazamiento del subsuelo. De la misma manera, deberá respetarse la zona intermedia de salvaguarda donde se almacenen, utilicen o procesen componentes químicos o peligrosos, o bien, se edifiquen proyectos con gran impacto urbano que signifiquen un riesgo para el entorno. Los estudios complementarios se darán a conocer en su oportunidad, marcando con toda exactitud las normas técnicas aplicables en cada caso, que serán analizadas y dictaminadas, en coordinación con las dependencias correspondientes.

Tratándose de construcciones que requieran de una zona intermedia de salvaguarda, ésta deberá ser parte del predio motivo de la autorización.

**Artículo 348.** Se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de construcciones siempre y cuando se demuestre, mediante los estudios de asoleamiento y reflexión especular, que el reflejo de los rayos solares no provocará en ninguna época del año ni hora del día, deslumbramientos peligrosos o molestos en construcciones vecinas o vía pública, ni aumentará la carga térmica en el interior de construcciones vecinas.

**Artículo 349.** Los propietarios de las construcciones de dos o más niveles que ejecuten fachadas de colindancia que formen parte de los paramentos de patio de iluminación y ventilación de construcciones vecinas, ubicadas en zonas urbanas habitacionales de acuerdo con la zonificación de los programas parciales, deberán tener acabados impermeables y de color claro.

**Artículo 350.** El uso de vías públicas y demás bienes del dominio público o destinados a un servicio público, se regirá por las disposiciones contenidas en este Código, en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

La determinación de vía pública oficial la realizarán los Municipios a través de los planos de alineamiento, números oficiales y derechos de vía que formen parte integrante de la documentación técnica de los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano e instrumentos de planeación que, en su caso, se dicten.

**Artículo 351.** Los Municipios no expedirán dictamen de uso de suelo, alineamiento y número oficial, licencia de construcción, subdivisión o fusión, orden o autorización para la instalación de servicios públicos en predios con frente a vías públicas o aquellos que se presumen como tales, si dichas vías no están autorizadas.

**Artículo 352.** Se requiere de autorización de los Municipios para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas, rampas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública; y
- V. Cualquier proceso constructivo que requiera ocupar provisionalmente la vía pública con material para la construcción.

Los vehículos que carguen o descarguen materiales para cualquier obra, podrán estacionarse en la vía pública en los horarios y lugares determinados por el Municipio.



El Municipio que corresponda, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano y con los sectoriales de vialidad, podrá otorgar autorización para las obras mencionadas en las fracciones anteriores, señalando en cada caso las condiciones bajo las cuales se concedan, las medidas de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas, así como los horarios en que deban efectuarse.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes, para restaurar con materiales de igual calidad o mejorar el estado original de la vía pública de forma integral, o bien, a pagar su importe cuando el Municipio lo realice.

**Artículo 353.** No se autorizará el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar la superficie de un predio o una construcción;
- II. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas, salvo los que autorice el Municipio que corresponda por interés o utilidad pública, siempre y cuando no se entorpezca el libre tránsito de personas o vehículos;
- III. Para conducir líquidos por su superficie;
- IV. Para depósitos de basura y otros desechos;
- V. Para instalar comercios semifijos en vías primarias y de acceso controlado;
- VI. Instalar rejas, objetos, aparatos o botes de basura y otros elementos cuya instalación o ubicación entorpezca el libre tránsito en arroyos y aceras; y
- VII. Para cualquier otro fin contrario al interés público.

**Artículo 354.** Los permisos o concesiones que los Municipios otorguen para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio.

Los permisos o concesiones serán siempre temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio al libre, seguro y expedito tránsito de vehículos y de personas; así como al acceso a predios colindantes, a servicios públicos instalados y, en general, cualquier fin a que estén destinadas las vías públicas y los bienes mencionados.

Los derechos por el aprovechamiento de la vía pública deberán ser cubiertos conforme lo establezca la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

**Artículo 355.** Toda persona física o moral que ocupe con materiales, obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas por su cuenta, a requerimiento del Municipio, así como a mantener las señales viales y cualesquiera otras necesarias para evitar accidentes.

En los permisos que los Municipios expidan para la ocupación o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirar los materiales, las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a la observancia del presente Título, aún cuando no se establezca de forma expresa.

**Artículo 356.** Corresponde a los Municipios establecer la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios en el territorio de su competencia.

**Artículo 357.** El Municipio, a solicitud de parte interesada, asignará un solo número oficial para cada predio que tenga frente a la vía pública, que corresponderá a la entrada del mismo, salvo lo dispuesto para interiores, como es el caso de lotes comerciales, edificios, multifamiliares, condominios o cualquier construcción que por su carácter así lo requiera; en cuyo caso, se distinguirá el número interior, agregando una letra o número arábigo precedido de guión.

**Artículo 358.** El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio y deberá ser claramente legible y de fácil identificación a un mínimo de veinte metros de distancia.

**Artículo 359.** Las regulaciones en materia de imagen urbana se regirán por los siguientes principios:

- I. Calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color, volumetría, entre otros; y
- II. Eficiencia y funcionalidad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a las soluciones adecuadas para la operación y funcionamiento de los centros de población.

### **Capítulo Tercero De los Anuncios**

**Artículo 360.** Corresponde a los Municipios otorgar los permisos correspondientes en materia de anuncios.

Las personas físicas, morales e instituciones públicas que pretendan fijar, instalar o colocar anuncios, deberán obtener previamente el permiso correspondiente.

La colocación, mantenimiento y retiro de los anuncios autorizados será responsabilidad del titular del permiso.

**Artículo 361.** El Reglamento municipal establecerá la clasificación de los anuncios, atendiendo a la zona urbana y el elemento constructivo sobre el que se instalen, a su duración, a sus fines y al tipo de sujeción. Asimismo, establecerá las condiciones a que se sujetará su instalación, diseño y construcción, así como lo relativo al otorgamiento de permisos, las actividades de inspección e infracciones, prohibiciones y sanciones.

**Artículo 362.** No se expedirán licencias para instalación de anuncios en fracciones o predios provenientes de subdivisión o fusión de predios no aprobados.

**Artículo 363.** No se otorgará licencia o permiso para la fijación, instalación o colocación de anuncios cuyo contenido haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, sean contrarias a la moral, promuevan la discriminación de raza o condición social.

En materia de propaganda electoral o política, se estará a lo que disponga la Ley Electoral del Estado de Querétaro y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 364.** La instalación de anuncios o construcción de obras en los terrenos adyacentes al derecho de vía a cargo de la Comisión Estatal de Caminos, atenderá a lo dispuesto en este Código. Tratándose de anuncios en vías de jurisdicción federal, se estará a lo que disponga la legislación federal correspondiente.

**Artículo 365.** Las autoridades federales, estatales y municipales podrán llevar a cabo acciones de concertación para la colocación y funcionamiento de simbología turística, pudiendo participar el sector privado, prevaleciendo en todo momento el interés general y la buena apariencia de las poblaciones del Estado.

**Título Quinto**  
**De las Obras de Urbanización mediante el Sistema de Obras**  
**por Cooperación y Captación**

**Capítulo Primero**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 366.** El presente Capítulo tiene por objeto la regulación de la realización de obras de urbanización con participación ciudadana, mediante el sistema de cooperación, así como el establecimiento del sistema de captación.

**Artículo 367.** Podrán ser objeto de contribución, bajo los sistemas de cooperación o de captación, las siguientes obras:

- I. Las de apertura de nuevas vías públicas;
- II. Las de pavimentación, rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de vías públicas ya existentes;
- III. Las de seguridad y protección relacionadas con el tránsito de vehículos y peatones, dentro y fuera de los límites de los centros de población;
- IV. Las de ornato, seguridad y protección, además del empedrado, banquetas, guarniciones y demás elementos que equipan las vías públicas;
- V. Las de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial;
- VI. Las instalaciones necesarias para dotar a los centros de población de alumbrado público o para mejorar el ya existente;
- VII. Las de electrificaciones necesarias para dotar a los centros de población de fluido eléctrico o para mejorar las ya existentes;
- VIII. Las obras de regeneración urbana de aquellas zonas a los centros de población que se requieran para su reactivación económica, social y urbanística, tales como la construcción de estacionamientos públicos, mercados públicos, plazas, jardines, parques e instalaciones deportivas o similares; y
- IX. Cualquier otro tipo de obras o servicios relacionados con la misma, tendientes a la integración y mejoramiento de los centros de población.

**Artículo 368.** El titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y los Municipios, serán las autoridades competentes para ejecutar obras que conlleven a un beneficio general, bajo el sistema de cooperación, captación o de ambos.

**Artículo 369.** La autoridad competente autorizará las obras establecidas en el presente Título, conforme a lo previsto en los programas de desarrollo urbano y en este Código, la Ley de Participación Ciudadana vigente en el Estado y los programas de desarrollo urbano que al efecto se expidan.

## **Capítulo Segundo Sistema por Cooperación**

**Artículo 370.** Las obras por cooperación a que hace referencia el artículo 367 de este Código podrán llevarse a cabo, siempre y cuando:

- I. Las realice el Estado o el Municipio, dentro del ámbito de su competencia, a excepción de las que ejecute a título de dueño de sus bienes de dominio privado;
- II. Las efectúe el Estado o el Municipio, por haberles sido asignadas o delegadas por otras entidades públicas y aquellas cuya titularidad hayan asumido de acuerdo con la Ley;
- III. Las ejecuten otras entidades públicas o personas de derecho privado con aportaciones económicas del Estado o del Municipio de que se trate; y
- IV. No se trate de aquellas obras que el desarrollador está obligado a realizar en los términos previstos por este Código.

**Artículo 371.** La ejecución de las obras de urbanización a través del sistema a que se refiere este Capítulo, deberán solicitarse por medio de los Comités de Cooperación.

**Artículo 372.** Los Comités de Cooperación son órganos ciudadanos integrados por los propietarios o poseedores de los inmuebles que en caso de que, se ejecute una obra de urbanización, resulten beneficiados con la misma y que se encuentren interesados en su realización.

**Artículo 373.** Los Comités de Cooperación estarán integrados por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y los Vocales que se consideren necesarios.

**Artículo 374.** Las solicitudes de ejecución de obras bajo el sistema de cooperación, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Constar por escrito;
- II. Señalar domicilio para oír y recibir notificaciones;
- III. Estar firmadas por el Presidente, el Secretario y el Tesorero del Comité de Cooperación correspondiente; y
- IV. Describir la obra cuya ejecución se solicita y el beneficio que se obtendrá con su ejecución.

**Artículo 375.** La solicitud referida en el artículo anterior, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- I. Acta de instalación del Comité de Cooperación correspondiente;
- II. Acta en la que la totalidad de sus integrantes acuerden solicitar la ejecución de la obra a través del sistema de cooperación ante la autoridad competente; y
- III. Padrón de integrantes del Comité de Cooperación, en el que se deberá incluir nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones de cada uno de sus miembros, así como la ubicación y clave catastral de cada uno de los inmuebles beneficiados con la obra.

**Artículo 376.** Recibida la solicitud, la autoridad competente, en un término de 30 días hábiles, emitirá el dictamen de factibilidad correspondiente.

**Artículo 377.** De ser favorable el dictamen, el Comité de Cooperación podrá solicitar la realización de los estudios correspondientes para determinar la necesidad y viabilidad técnica de la obra de urbanización propuesta, previo pago del costo de los mismos.

**Artículo 378.** Tratándose de obras de urbanización cuya ejecución requiera de la expropiación de bienes del dominio privado, la autoridad competente deberá solicitar a la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado, la determinación de su procedencia.

Las consideraciones de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado, deberán ser tomadas en cuenta para la emisión del dictamen de la obra correspondiente.

**Artículo 379.** Si la ejecución de la obra resultara procedente, de acuerdo a los resultados arrojados por el dictamen respectivo, la autoridad competente elaborará el proyecto de la obra de urbanización, el que deberá contener por lo menos:

- I. El proyecto ejecutivo de la obra de urbanización;
- II. El costo de la obra;
- III. En su caso, el porcentaje del costo de la obra que cubrirá el Estado o el Municipio de que se trate o las aportaciones en especie a su cargo; y
- IV. La cuota de cooperación global, que para los efectos de este Capítulo, será la cantidad equivalente al porcentaje de la obra que deberán cubrir los integrantes del Comité de Cooperación, misma que deberá enterarse con anterioridad al inicio de la obra.

El monto de la cuota de cooperación global, en ningún caso, podrá ser mayor al costo total de la obra.

En caso de que la obra a realizar reciba recursos públicos o privados, distintos a los de la aportación del Comité de Cooperación, dichos recursos serán disminuidos del costo total de la obra.

**Artículo 380.** El costo de la obra estará integrado por los siguientes conceptos:

- I. El costo real de los trabajos periciales, estudios, elaboración de proyectos y de dirección de obras, planes y programas técnicos, así como el pago de derechos que se originen;
- II. El importe de las obras de urbanización a realizar, incluyendo el costo de supervisión y ejecución de las mismas;
- III. El valor de liberación de los terrenos afectados con las obras, salvo que se trate de bienes del dominio público o de terrenos cedidos gratuitamente al Estado o al Municipio de que se trate; y
- IV. El monto de las indemnizaciones procedentes por bienes distintos a la tierra.

**Artículo 381.** La autoridad competente, convocará a los integrantes del Comité de Cooperación para la celebración de una asamblea vecinal de aprobación de obra.

**Artículo 382.** Las convocatorias previstas en este Capítulo, se notificarán personalmente a los miembros del Comité de Cooperación con diez días hábiles de anticipación y señalarán el día, hora y lugar a celebrarse, así como el orden del día.

Adicionalmente, las citadas autoridades, cuando así lo consideren, podrán dar a conocer la convocatoria a través de otros medios de difusión.

Durante el plazo a que se refiere el párrafo primero, la autoridad competente pondrá a disposición de los integrantes del Comité de Cooperación el expediente técnico de la obra. En la convocatoria respectiva se señalará el lugar y horario en el que se podrá consultar el mismo.

**Artículo 383.** La asamblea vecinal para la aprobación de obra, se entenderá instalada cuando se encuentren presentes el Presidente, Secretario, Tesorero y los Vocales del Comité de Cooperación y por lo menos la mitad de sus integrantes, en caso contrario, la autoridad competente convocará a una segunda asamblea aprobatoria, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha en que debió celebrarse la primera. En este último supuesto, la asamblea quedará legalmente instalada con los miembros del Comité de Cooperación que se encuentren presentes.

**Artículo 384.** La asamblea vecinal de aprobación de obra será presidida por la autoridad competente, quien realizará el pase de lista de los asistentes, declarando, en su caso, instalada la asamblea.

**Artículo 385.** La celebración de la asamblea vecinal de aprobación de obra, se ajustará a lo siguiente:

Realizado el pase de lista e instalada la sesión, se dará a conocer a la asamblea:

- I. El proyecto ejecutivo de la obra;
- II. Las especificaciones técnicas y operativas de la misma;
- III. El costo de la obra y los elementos que lo integran; y
- IV. El monto de la cuota de cooperación global que deberán cubrir los integrantes del Comité de Cooperación, a través de éste y el plazo en que deberá efectuarse su entero.

Dado a conocer lo dispuesto en las fracciones anteriores, la ejecución de la obra se someterá a votación de los asistentes y se decidirá por mayoría la aprobación de la misma.

Concluida la asamblea, se levantará por duplicado el acta en la que se hagan constar los acuerdos tomados y se entregará un ejemplar de la misma al Presidente del Comité de Cooperación.

**Artículo 386.** De aprobarse la ejecución de la obra, en la misma asamblea se convocará a la celebración de una nueva, la que deberá realizarse dentro de los diez días hábiles siguientes, a fin de que el Comité de Cooperación individualice el monto de las cuotas de cooperación correspondientes a cada uno de sus integrantes.

El pago de la cuota global deberá realizarse a través del Comité de Cooperación, en los plazos que al efecto hubiese establecido la autoridad competente.

Los pagos deberán efectuarse en la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado o ante la autoridad municipal encargada de las finanzas públicas.

**Artículo 387.** La ejecución de la obra estará supeditada a la total liquidación de la cuota de cooperación global.

La falta de entero de la cuota de cooperación global, en el plazo fijado, traerá por consecuencia la no ejecución de la obra sin responsabilidad de la autoridad competente, sin que ello de lugar a la devolución de las cantidades que, en su caso, se hubieren cubierto.

**Artículo 388.** El Comité de Cooperación podrá solicitar nuevamente la ejecución de la obra, en cuyo caso deberá iniciar el procedimiento señalado en los artículos precedentes.

**Artículo 389.** En el caso del artículo anterior de darse el supuesto previsto por el párrafo segundo del artículo 387, se considerará improcedente la solicitud que realice el Comité de Cooperación respecto de la ejecución de la misma obra.

**Artículo 390.** En caso de que del dictamen a que refiere el artículo 376 de este Código, considere no viable la ejecución de la obra, la autoridad competente deberá hacerlo del conocimiento del Comité de Cooperación, mediante notificación personal.

### **Capítulo Tercero Del Sistema de Captación**

**Artículo 391.** Podrán efectuarse a través del sistema de captación, las obras a las que se refiere el artículo 367 de este Código, en los términos que dispongan las Leyes aplicables.

**Artículo 392.** Las obras que se realicen mediante el sistema de captación, serán financiadas a través de los tributos que las leyes impongan a quienes se beneficien de manera particular, como consecuencia de la ejecución de las mismas.

## **Título Sexto De la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento y Disposición de sus Aguas Residuales y Tratadas**

### **Capítulo Primero Disposiciones Generales**

**Artículo 393.** El presente Título tiene por objeto establecer las disposiciones generales que regulan:

- I. La prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, y servicios relacionados con éstos; así como establecer las bases generales de regulación de las aguas de jurisdicción estatal; y
- II. Las bases para el cobro de los derechos por los servicios prestados y de los derechos de infraestructura, así como los señalados en el presente Título.

**Artículo 394.** Corresponde originalmente a los Municipios la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, quienes lo harán por conducto de la Comisión Estatal de Aguas. Dicho organismo estará facultado para planear, programar, construir, mantener, administrar, operar, conservar, rehabilitar y controlar los sistemas para la prestación de esos servicios en el ámbito de su circunscripción territorial y de

acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo, en los términos de la legislación federal y del presente Código, de los Reglamentos correspondientes y de las disposiciones jurídicas que rijan la gestión de las aguas en el Estado de Querétaro.

Los objetivos a desarrollar, serán contar con la planeación financiera integral y la autosuficiencia necesaria, elevar el nivel de los servicios, fortalecer la administración de los sistemas para prestar dichos servicios y asegurar las características y especificaciones en ampliaciones realizadas por terceros para el buen funcionamiento y beneficio de los usuarios.

**Artículo 395.** La Comisión Estatal de Aguas realizará los estudios técnico-financieros que determinen la factibilidad de crear administraciones municipales o intermunicipales, dependientes de la propia Comisión.

**Artículo 396.** Es causa de utilidad pública:

- I. La planeación, programación, estudios, proyectos, diseños, construcción, rehabilitación, mantenimiento, conservación y ampliación de las obras y servicios necesarios para la operación y administración de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- II. La adquisición, utilización y aprovechamiento de las obras hidráulicas y de cualquier otra índole que sean de propiedad privada y que se requieran para la eficiente prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, que estén establecidos o por establecerse;
- III. La prevención y control de la contaminación de las aguas ubicadas dentro del territorio del Estado, con excepción de las de propiedad Nacional;
- IV. La adquisición de los bienes muebles o inmuebles que sean necesarios para la planeación, programación, construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, conservación, desarrollo, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, incluyendo las instalaciones y equipamientos conexos, caminos de acceso, zonas de protección, servidumbres y derechos de paso; y
- V. La operación, inspección, supervisión, control y vigilancia de los sistemas de prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas.

**Artículo 397.** El titular del Poder Ejecutivo del Estado podrá decretar la expropiación, ocupación temporal, parcial o total o la limitación de los derechos de dominio de los bienes de propiedad privada, cuando se requiera para la prestación de los servicios materia del presente Título y cuando exista causa de utilidad pública.

La expropiación se realizará en beneficio de la Comisión Estatal de Aguas, la cual tendrá la obligación de cubrir la indemnización correspondiente en los términos de la Ley de la materia.

**Artículo 398.** Previa autorización de su órgano de gobierno, la Comisión Estatal de Aguas, podrá contratar con terceros, a fin de prestar de manera eficiente los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas; siguiendo el procedimiento señalado para el otorgamiento de concesiones.



**Artículo 399.** En los términos establecidos en la Ley de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Querétaro, la Comisión Estatal de Aguas se podrá asociar con terceros para prestar los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, previa autorización de su órgano de gobierno; siguiendo el procedimiento señalado para el otorgamiento de concesiones.

**Artículo 400.** Para efecto de lo dispuesto en los artículos 398, 399 y 401 de este Código, los terceros con quienes se contrate, deberán contar con capacidad técnica y financiera que garantice la adecuada prestación de los servicios inherentes.

**Artículo 401.** La Comisión Estatal de Aguas podrá concesionar los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, en términos de lo que dispone este Código.

## **Capítulo Segundo De la Comisión Estatal de Aguas**

### **Sección Primera De sus Atribuciones**

**Artículo 402.** La Comisión Estatal de Aguas de Querétaro es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, que cuenta con autonomía técnica y orgánica, siendo la autoridad en materia de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas.

Asimismo, coadyuva con autoridades federales, estatales y municipales en todas las actividades concernientes a la planeación, estudios, proyectos, diseño, construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, conservación, desarrollo, administración, mantenimiento, operación, regulación y control de sistemas, equipamientos o instalaciones, así como en la prevención y control de la contaminación de las aguas, para la prestación de los servicios mencionados en el presente artículo, incluyendo la gestión del recurso para beneficio de los habitantes del Estado.

Para el cumplimiento del presente Título, de las demás disposiciones contenidas en este Código y diversos ordenamientos que se relacionen con los servicios mencionados en el párrafo anterior, la Comisión Estatal de Aguas tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Planear, programar, estudiar, proyectar, diseñar, construir, rehabilitar, ampliar, mejorar, conservar, desarrollar, administrar, mantener, operar, regular y controlar los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, así como los medios alternos de distribución de agua a través de carros cisterna, regulando las tarifas, precios, formas y procedimientos de distribución a través del Reglamento correspondiente.

Asimismo, podrá realizar procesos de producción, conducción, distribución, comercialización y consumo de agua purificada para embotellamiento y envasado, de acuerdo con las normas oficiales mexicanas que correspondan, obteniendo las licencias y autorizaciones que se requieran;

- II. Coordinarse con las autoridades competentes en todos los programas, proyectos y acciones relativas a la prestación de los servicios materia del presente Título y, en su caso, llevar a cabo la suscripción de los convenios de coordinación o cooperación para la construcción de obras nuevas, rehabilitaciones, ampliaciones o mejoras en sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas, y servicios relacionados con éstos;

- III. Realizar los estudios que determinen los requerimientos futuros de caudales y volúmenes para la prestación de los servicios que proporciona, así como coordinarse con las autoridades competentes para tales efectos.

Dentro de éstos, se consideran los estudios de factibilidad de suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, para nuevos usuarios, desarrolladores y solicitantes del servicio;

- IV. Controlar los sistemas y proporcionar los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas en los Municipios, conforme a los términos del presente Título;
- V. Aprobar las tarifas para el cobro de los derechos por la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas; así como aplicar en la forma que establece el presente Título, las actualizaciones o ajustes correspondientes y aprobar las contribuciones que deberán aportar los beneficiados por obras hidráulicas;
- VI. Determinar las zonas de aplicación de las tarifas de uso doméstico;
- VII. Cobrar los derechos derivados de la prestación de los servicios que tiene encomendados la Comisión Estatal de Aguas, así como de las contribuciones por la realización de obras, instalaciones y equipamientos necesarios para tales fines, incluso a través del procedimiento administrativo de ejecución en los términos que señala este Título y demás ordenamientos legales;
- VIII. Establecer las políticas, procedimientos, estrategias, metodologías, instrumentos analíticos diversos, incluyendo modelos y algoritmos de cálculo y las correspondientes normas técnicas aplicables en la prestación de los servicios y construcción de las obras a que se refiere el presente Título, a las que se deberá ajustar;
- IX. Realizar los estudios, proyectos y diseños para determinar un mejor uso y distribución de las aguas en la prestación del servicio de agua potable;
- X. Solicitar al titular del Poder Ejecutivo del Estado la expropiación, ocupación temporal, total o parcial o la limitación de los derechos de dominio en los términos de la ley de la materia, de aquellos bienes que sea indispensable afectar en cumplimiento del objeto de la Comisión Estatal de Aguas;
- XI. Otorgar concesiones para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y las tratadas;
- XII. Celebrar con terceros, previa autorización de su órgano de gobierno, contratos de prestación de servicios para la construcción, posesión, operación y administración de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas; siguiendo el procedimiento señalado para las concesiones;
- XIII. Formular y mantener actualizado el inventario de los bienes muebles, inmuebles, recursos hidráulicos y padrón de usuarios que integran los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- XIV. Promover la participación ciudadana con el fin de desarrollar una nueva cultura del agua, así como aprobar un porcentaje presupuestal en los programas específicos que se requieran, para difundir información sobre los servicios que se prestan;

- XV.** Representar al Estado ante las autoridades federales en materia de agua, así como promover y gestionar recursos para obras públicas y programas diversos en materia de prestación de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- XVI.** Obtener créditos para mejorar la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, y servicios relacionados con éstos;
- XVII.** Elaborar y mantener actualizado el programa estatal de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- XVIII.** Elaborar y ejecutar el programa operativo anual para cada uno de los sistemas;
- XIX.** Promover el desarrollo y autosuficiencia administrativa, técnica, financiera y jurídica de la Comisión Estatal de Aguas;
- XX.** Operar y mantener actualizado el sistema estatal de información de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- XXI.** Aprobar las factibilidades para el establecimiento de centros de población, desarrollos inmobiliarios, subdivisión y lotificación de predios e inmuebles en general, para la prestación de los servicios a nuevos usuarios. Asimismo, autorizar y avalar los proyectos hidráulicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas.

Dichas factibilidades serán previas a cualquier autorización de desarrollo inmobiliario en la Entidad;

- XXII.** Celebrar contratos y convenios con los tres órdenes de gobierno, en materia de proyectos, diseños, construcción de obras nuevas, rehabilitaciones, ampliaciones o mejoras en sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, así como aquellos que se deriven, de conformidad con lo dispuesto en éste Título;
- XXIII.** Administrar los sistemas y proporcionar servicios relacionados con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- XXIV.** Dictar las condiciones que deben cumplir los usuarios para prevenir y controlar la contaminación de aguas residuales descargadas a los sistemas de alcantarillado a cargo de la Comisión Estatal de Aguas, así como realizar la cuantificación y pago de los derechos respectivos;
- XXV.** Otorgar los permisos o las licencias a personas físicas o morales, para que usen o aprovechen las aguas residuales que corren por los sistemas de alcantarillado de la Comisión Estatal de Aguas, para su tratamiento posterior por parte del usuario. En caso de que dichas aguas se hayan incorporado a los regulados por las leyes federales, será competencia exclusiva de la Federación, deslindándose la Comisión Estatal de Aguas de un aprovechamiento contrario a las disposiciones legales federales;
- XXVI.** Proporcionar los servicios de mantenimiento de infraestructura de agua potable y alcantarillado, a partir del límite exterior del predio del usuario hacia la conexión con las fuentes o líneas de abastecimiento o colectores de aguas; y

**XXVII.** Las demás que expresamente se contengan en su Decreto de creación y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 403.** La Comisión Estatal de Aguas se integra de la forma siguiente:

- I. Un Consejo Directivo;
- II. Un Vocal Ejecutivo;
- III. Administraciones municipales o intermunicipales; y
- IV. Un Órgano Interno de Control.

### **Sección Segunda De sus Órganos de Gobierno**

**Artículo 404.** El Consejo Directivo es la máxima autoridad de la Comisión Estatal de Aguas y estará integrado por:

- I. Un Presidente, que será el Gobernador del Estado de Querétaro o a quien él designe;
- II. Un Secretario, que será el Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas;
- III. Un Vocal Secretario, que será el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado;
- IV. Un Vocal, que será el titular de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado;
- V. Un Vocal, que será el representante de los Municipios, cuyo cargo recaerá en el Presidente Municipal de Querétaro;
- VI. Un Vocal, que será el representante de los usuarios de los servicios en el Estado, quien será designado por los miembros del Consejo Directivo reunidos en sesión, a propuesta de una terna que presente el Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas;
- VII. Un Vocal, que será el representante de la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Querétaro;
- VIII. Un Vocal, que será el representante de la Federación de Colegios de Profesionistas en el Estado;
- IX. Un Vocal, que será el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación, Delegación Querétaro;
- X. Un Vocal, que será el representante de la Cámara Nacional de la Vivienda;
- XI. Un Vocal, que será el Coordinador de los Consejos de Concertación Ciudadana en el Estado; y
- XII. Un Comisario, que será el titular de la Secretaría de la Contraloría del Poder Ejecutivo del Estado.

Los integrantes propietarios podrán designar un suplente con carácter de permanente, el cual estará facultado para adoptar decisiones y asumir compromisos al seno del Consejo Directivo.

**Artículo 405.** Son facultades del Consejo Directivo:

- I. Establecer las políticas generales y estrategias para el funcionamiento de la Comisión Estatal de Aguas y aprobar los programas de obras que se ejecuten;
- II. Aprobar la realización de análisis, diagnósticos y estudios diversos, para determinar, en términos de caudal, volumen y calidad de las aguas, un mejor uso y distribución de dichos recursos en la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- III. Aprobar un porcentaje anual de los recursos a cargo de la Comisión Estatal de Aguas, para promover la participación ciudadana en la cultura del agua; difundir la información sobre el estado que guarda la administración y las condiciones del suministro de los servicios que se prestan; así como para contribuir a la educación en materia hídrica en el Estado o en los Municipios, según sea el caso;
- IV. Aprobar las tarifas para el cobro a los usuarios de los derechos por la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, así como de los demás servicios relacionados con aquellos, incluyendo las contribuciones que deberán aportar los beneficiados por la realización de las obras que se requieran;
- V. Aprobar la concertación de créditos cuyo monto en el ejercicio fiscal correspondiente sean superiores al diez por ciento del presupuesto de la propia Comisión Estatal de Aguas, cumpliendo, además, con las disposiciones que a este respecto establezcan la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, la Ley de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Querétaro y la Ley de Deuda Pública del Estado de Querétaro;
- VI. Aprobar el programa anual de obra que le proponga el Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- VII. Aprobar el proyecto de presupuesto anual de egresos de la Comisión Estatal de Aguas y las inversiones y demás erogaciones ordinarias y extraordinarias que ésta haya realizado;
- VIII. Aprobar los estados financieros y los balances anuales e informes generales y especiales que presente el Vocal Ejecutivo;
- IX. Aprobar los manuales administrativos, así como los instrumentos normativos necesarios para el adecuado funcionamiento de la Comisión Estatal de Aguas;
- X. Aprobar de forma unánime el otorgamiento de concesiones, mismas que serán expresas y determinadas, estableciendo la forma, términos, condiciones y obligaciones que deberán contener;
- XI. Aprobar la división del territorio del Estado para la competencia de las administraciones de la Comisión Estatal de Aguas;
- XII. Resolver sobre los asuntos que le sean planteados por el Vocal Ejecutivo y cuya decisión no sea competencia de éste; y

**XIII.** Las demás que expresamente se contengan en su Decreto de creación y otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 406.** Compete al Vocal Ejecutivo la ejecución de los acuerdos y decisiones del Consejo Directivo, así como de las políticas, estrategias, metodologías, procesos, instrumentos analíticos diversos, normas correspondientes y criterios en la administración de sistemas y la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas.

**Artículo 407.** El Vocal Ejecutivo es el representante legal de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, contando, para el ejercicio de sus funciones, con las facultades de un mandatario general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con todas las facultades generales y especiales, aún cuando requieran cláusula especial, con facultades para articular y absolver posiciones; estando facultado para sustituir en todo o en parte el mandato, con excepción de las facultades para realizar actos de dominio, en que se requerirá la aprobación del Consejo Directivo.

**Artículo 408.** Son facultades del Vocal Ejecutivo:

- I. La coordinación de la prestación en el Estado de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- II. La coordinación de la recaudación de los derechos derivados de los servicios señalados en la fracción anterior, con el apoyo de los órganos respectivos de la Comisión Estatal de Aguas y de terceros, conforme sea necesario o conveniente;
- III. La coordinación de las actividades técnicas, administrativas, financieras y jurídicas de la Comisión Estatal de Aguas, para lograr el mejor funcionamiento, eficiencia y cumplimiento de su objeto; debiendo presentar para su aprobación al Consejo Directivo, el Programa anual de obra;
- IV. Elaborar y presentar al Consejo Directivo para su aprobación, los manuales administrativos, así como los instrumentos normativos necesarios para el adecuado funcionamiento de la Comisión Estatal de Aguas;
- V. Seleccionar, contratar y nombrar al personal necesario para el cumplimiento del objeto de la Comisión Estatal de Aguas, señalándoles sus facultades y obligaciones en los términos del ordenamiento legal respectivo, así como determinar su remoción;
- VI. La autorización de la inversión y demás erogaciones que correspondan al ejercicio del presupuesto y someter a la aprobación del Consejo Directivo las erogaciones extraordinarias que se requieran;
- VII. La presentación trimestral al Consejo Directivo de los informes generales y especiales, y estados financieros; y anualmente los balances finales. De igual forma, podrá presentar informes extraordinarios, a petición del propio Consejo;
- VIII. La representación legal de la Comisión Estatal de Aguas, en los términos del artículo 407 de este Código y demás disposiciones legales aplicables;
- IX. La realización de los actos de dominio sobre bienes muebles e inmuebles propiedad de la Comisión Estatal de Aguas, previa aprobación del Consejo Directivo;
- X. La elaboración y presentación del proyecto de presupuesto anual de egresos de la Comisión Estatal de Aguas, para la aprobación del Consejo Directivo;

- XI.** Someter a la aprobación del Consejo Directivo, la concertación de créditos cuyo monto en el ejercicio fiscal correspondiente, sea inferior al diez por ciento del presupuesto de la propia Comisión Estatal de Aguas, cumpliendo además con las disposiciones legales aplicables;
- XII.** La determinación y cobro del monto de los servicios especiales relacionados con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- XIII.** La propuesta al Consejo Directivo, de las medidas pertinentes para mejorar el funcionamiento de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, así como los programas respectivos a su implementación;
- XIV.** En casos de emergencia derivados de caso fortuito o fuerza mayor, bajo su más estricta responsabilidad, podrá decretar las medidas pertinentes para salvaguardar la prestación de los servicios y la seguridad de las personas, pudiendo realizar las erogaciones extraordinarias que el caso amerite, en el entendido que deberán ser hechas del conocimiento del Consejo Directivo en su siguiente sesión, para su fiscalización y aprobación;
- XV.** Hacer cumplir los manuales de procedimientos, así como la normatividad legal, relacionada con la prestación de los servicios a que se refiere el presente Título;
- XVI.** Representar al Estado de Querétaro, en lo relativo a los recursos hídricos y del servicio prestado;
- XVII.** Ejecutar, requerir, solicitar y presentar las reclamaciones de fianzas ante las instituciones afianzadoras, en su carácter de autoridad ejecutora, requirente o solicitante; y
- XVIII.** Las demás que expresamente se le asignen en este Título, las que acuerde el Consejo Directivo de la Comisión Estatal de Aguas, así como las previstas en las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 409.** El Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, será designado y removido libremente por el titular del Poder Ejecutivo del Estado.

**Artículo 410.** Para la administración de los sistemas y prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, la Comisión Estatal de Aguas instalará las administraciones que se requieran, previo estudio de factibilidad.

**Artículo 411.** El Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, designará a los titulares de las administraciones municipales o intermunicipales, las cuales contarán con el personal necesario para el cumplimiento de su objeto.

**Artículo 412.** Los titulares de las administraciones municipales o intermunicipales, realizarán sus actividades e informarán de las mismas al Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, en los términos que señale la normatividad aplicable.

**Artículo 413.** El Órgano Interno de Control de la Comisión Estatal de Aguas, se conforma por titular designado por la Secretaría de la Contraloría del Poder Ejecutivo del Estado y tendrá las atribuciones que le confiere la Ley de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Querétaro, este Código y demás disposiciones legales aplicables.

### **Sección Tercera Del Patrimonio**

**Artículo 414.** El Patrimonio de la Comisión Estatal de Aguas se integra por:

- I. Las aportaciones que reciba de cualquiera de los tres órdenes de gobierno, así como de los particulares;
- II. Los créditos y otros compromisos financieros que se obtengan para el cumplimiento de sus fines;
- III. Los ingresos que obtenga por la prestación de los servicios, así como de asesoría, estudios, proyectos y demás actividades afines con la prestación de los servicios que se señalan en este Código y aquellas que el Consejo Directivo determine para el mejor cumplimiento de su objeto;
- IV. Las donaciones, herencias, legados, subsidios, cooperaciones, asignaciones, concesiones, aportaciones y adjudicaciones a favor de la Comisión Estatal de Aguas;
- V. Los bienes muebles e inmuebles, derechos y obligaciones; y
- VI. Las contraprestaciones con motivo de las concesiones parciales que se otorguen y/o que sean generadas por cualquier acto contractual.

**Artículo 415.** En los procedimientos jurisdiccionales en que sea parte la Comisión Estatal de Aguas, estará exenta de prestar garantía alguna respecto del mandamiento de ejecución o providencia de embargo, se estará a lo que establezcan las leyes de la materia.

**Artículo 416.** Los bienes inmuebles que integran el patrimonio de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, sólo podrán gravarse para la obtención de créditos destinados a mejorar la prestación de los servicios respectivos.

### **Capítulo Tercero De los Servicios**

#### **Sección Primera Del Servicio de Agua Potable**

**Artículo 417.** Son usos específicos correspondientes a la prestación del servicio de agua potable a que se refiere el presente Código Urbano, los siguientes:

- I. Doméstico;
- II. Comercial;
- III. Industrial;
- IV. Público Oficial;
- V. Público Concesionado;
- VI. Escuelas y Centros de Enseñanza;



- VII. Hidrantes Colectivos;
- VIII. Beneficencias Públicas y de Asistencia Privada; y
- IX. Ganadero.

**Artículo 418.** La tarifa del uso doméstico se clasifica en zonas socioeconómicas que son:

- I. Alta;
- II. Media;
- III. Económica; y
- IV. Apoyo social.

Las zonas y formas a las cuales se aplicarán las tarifas mencionadas serán determinadas por el Consejo Directivo.

**Artículo 419.** En los lugares donde se encuentre disponible el servicio de agua potable, están obligados a contratarlo:

- I. Los propietarios de los inmuebles destinados a uso doméstico;
- II. Los propietarios de los inmuebles destinados a usos comerciales e industriales, incluyendo los prestadores de servicios de distinta índole; y
- III. Los propietarios de inmuebles que no cuenten con construcción y que en su periferia linde con la infraestructura pública y red de distribución de agua potable que forme parte del sistema administrado por la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro y que cuente con disponibilidad de agua para la prestación del servicio; en este caso, la conexión de la toma se realizará hasta que se requiera por necesidades del inmueble, sin menoscabo de aplicar lo dispuesto en el presente Título en materia de cobro mínimo de acuerdo a la tarifa oficial vigente.

**Artículo 420.** Los poseedores de bienes inmuebles, cuya posesión derive de contratos traslativos de usos o de dominio, deberán realizar la contratación a que hace referencia el artículo anterior, siempre y cuando los propietarios no la hayan realizado.

**Artículo 421.** En tanto no se cumpla con la obligación a que se refiere el artículo 419 de este Código, la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, estará facultada para aplicar el cobro mínimo de acuerdo a la tarifa oficial vigente.

**Artículo 422.** Será objeto de sanción, en los términos que este Código establezca, el abastecimiento de agua mediante fuentes alternas, en cualquiera de los casos en que exista obligación de contratar el servicio, conforme a lo dispuesto por el artículo 419 de este Código.

**Artículo 423.** Los obligados a contratar el servicio de agua potable, deberán hacerlo en los siguientes plazos:

- I. Treinta días naturales siguientes a la fecha en que por cualquier medio se les haya hecho del conocimiento que ha quedado disponible el servicio en la red de distribución; quedando en tanto restringido el servicio hasta su contratación, con llave de corte cerrada en el sitio donde se ubica el inmueble;
- II. Treinta días naturales siguientes a partir de la fecha en que tome posesión o adquiera en propiedad el inmueble; y
- III. De quince días naturales, en los demás casos no considerados en las fracciones anteriores.

En el caso de construcción a realizarse en el inmueble respectivo, la contratación deberá tramitarse con antelación al inicio de obras, sujetándose la contratación al procedimiento de factibilidad vigente en la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 424.** Al establecerse el servicio de agua potable en las localidades, comunidades o poblaciones que carecen de éste, la Comisión Estatal de Aguas podrá optar por hacer del conocimiento de los futuros usuarios, a través de la publicación del aviso de establecimiento del servicio, por una vez en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” o en dos de los diarios de mayor circulación en la localidad. Dicha publicación surtirá efectos de notificación a los beneficiarios o usuarios potenciales del servicio. El aviso señalará los requisitos y lugares para celebrar el contrato, así como el procedimiento respectivo.

Tratándose de desarrollos inmobiliarios construidos en zonas de consolidación, que por su ubicación geográfica no tenga acceso a los medios de comunicación referidos en el párrafo anterior, la notificación para la contratación del servicio podrá realizarse a través de los medios de comunicación disponibles.

**Artículo 425.** Los interesados solicitarán los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de las aguas residuales y tratadas, debiendo cubrir los requisitos que la Comisión Estatal de Aguas establezca. En los casos en que no se cumpla con los requisitos, se prevendrá a los interesados para que den cumplimiento dentro del plazo de tres días, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación de la prevención.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo que antecede, sin que se cumpla la prevención, la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro desechará la solicitud, debiendo presentarse nuevamente por cuenta del solicitante, sin que esto implique la ampliación del plazo para realizar la contratación.

**Artículo 426.** Cumplidos los requisitos por el interesado, la Comisión Estatal de Aguas haya aprobado los requisitos, formalizará la contratación, debiendo el solicitante pagar los derechos de infraestructura y conexión y demás pagos que correspondan de acuerdo al tipo de servicio contratado.

**Artículo 427.** Cuando el desarrollador inmobiliario haya realizado las obras de infraestructura que se requieran para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, la Comisión Estatal de Aguas realizará la instalación y conexión de la toma dentro de los diez días siguientes a la fecha de la contratación referida, con excepción de los inmuebles no construidos, en los cuales no existirá obligación de realizar instalación y conexión hasta que se vaya a iniciar la construcción correspondiente que requiera la prestación del servicio, sin perjuicio de que la Comisión Estatal de Aguas pueda aplicar

lo dispuesto en el presente Título, en materia de cobro mínimo de acuerdo a la tarifa que se encuentre vigente.

**Artículo 428.** Las características de la conexión e instalación de la toma, deberán corresponder con aquellas que se hayan determinado en forma general para la población y en caso especial las que se determinen como resultado de practicar la o las visitas de inspección necesarias ordenadas por la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 429.** Para cada predio, giro o establecimiento, deberá instalarse una toma independiente que estará asociada con un contrato específico, con las características de conexión que se requieran, conforme al uso, localidad y naturaleza del predio y con el o los dispositivos de medición que determine e instale la Comisión Estatal de Aguas.

En los condominios se establecerá una toma general para todo el condominio, además de las tomas individuales que puedan instalarse.

En caso de condominios horizontales y verticales deberán instalarse un número de tomas y medidores equivalentes al número de unidades privativas que conforman el condominio, por lo cual, el constructor o desarrollador deberá edificar la infraestructura hidráulica independiente para todos y cada uno de los locales, departamentos, casas o unidades privativas, de tal forma que esta infraestructura permita a la Comisión Estatal de Aguas instalar los aparatos medidores correspondientes en los límites del condominio con la vía pública. (Ref. P. O. No. 62, 31-X-14)

En los demás casos de condominios diferentes a los señalados en el párrafo anterior, la contratación individual estará sujeta a las condiciones que establezca la Comisión Estatal de Aguas en el convenio que se suscriba para tal efecto. Principalmente deberá establecerse el acta de Asamblea condominal, donde los condóminos, manifiesten su consentimiento para individualizarse y responsabilizarse de sus consumos. (Ref. P. O. No. 62, 31-X-14)

Los constructores o desarrolladores deberán someter a la revisión y aprobación de la Comisión Estatal de Aguas, los proyectos hidráulicos para la construcción del condominio, debiendo ceñirse en el mismo, a las especificaciones técnicas que para tal efecto se determinen.

Una vez realizada la individualización de tomas, los condóminos estarán obligados al pago del suministro de agua potable, alcantarillado y saneamiento, con base en las lecturas que arroje el aparato medidor individual instalado en cada unidad privativa, así como al pago proporcional de las diferencias registradas, en su caso, por el área común, a través del aparato medidor que pudiera para tal efecto encontrarse instalado. (Adición P. O. No. 62, 31-X-14)

En su caso, el pago de las diferencias señaladas en el párrafo anterior, podrá hacerse mediante el cargo realizado a los recibos individuales de cada uno de los condóminos, dividiéndose en partes iguales entre el número de contratos que conformen el condominio. (Adición P. O. No. 62, 31-X-14)

**Artículo 430.** En el caso de la construcción de nuevos fraccionamientos y cuando la Comisión Estatal de Aguas determine la posibilidad de la introducción de agua tratada para el uso en el retrete y en las áreas verdes del mismo, el desarrollador deberá instalar doble línea, una para la introducción del agua potable y otra para el agua tratada. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

**Artículo 431.** Para los efectos de aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, en forma precisa se considerará que hay un solo predio, uso del suelo, giro o establecimiento, cuando concurren las siguientes características:

- I. Que se trate de un solo inmueble construido o sin construir;
- II. Que exista un solo propietario o una copropiedad pro indiviso que pueda demostrarse en forma fehaciente;
- III. Que esté destinado a un solo uso, actividad económica o social o un destino único, para lo cual se verificará en forma explícita el uso del suelo; y
- IV. Que exista la factibilidad técnica de poder suministrar el servicio mediante una toma independiente y conexión respectiva, en relación con cualquier parámetro exterior.

**Artículo 432.** La Comisión Estatal de Aguas podrá autorizar previamente y por escrito una derivación, entendiéndose como aquella ramificación provisional de una infraestructura hidráulica preexistente, ya sea de agua potable o para el reuso de aguas residuales y tratadas, solamente bajo las siguientes circunstancias:

- I. En los casos que se requiera suministrar el servicio de agua potable o tratada para un predio, giro o establecimiento colindante, para el cual el sistema no cuente con infraestructura de distribución para otorgar el servicio. En tales casos, deberá también verificarse la solución para el vertido de las aguas residuales;
- II. Cuando se trate de espectáculos, eventos especiales como ferias, concursos y exhibiciones o para el establecimiento de diversiones públicas temporales, siempre que cuenten con el permiso correspondiente, previamente otorgado por la autoridad facultada para su funcionamiento; y
- III. En los demás casos no contemplados, mediante el estudio detallado de la situación específica y con la aprobación del Vocal Ejecutivo, previa opinión técnica favorable proporcionada por la Comisión Estatal de Aguas.

En tales casos, deberá también verificarse la solución para el vertido de las aguas residuales.

En los supuestos de derivación previstos en el presente artículo, también deberá contarse previamente con la autorización por escrito del propietario del predio, giro o establecimiento del que deriven, quien al conceder dicha autorización estará obligado solidariamente a pagar los derechos que corresponda en forma plena y oportuna.

**Artículo 433.** La Comisión Estatal de Aguas autorizará las derivaciones en cualquiera de las circunstancias contenidas en el artículo anterior, siempre y cuando no representen alguna afectación al sistema que administra, ni tampoco afectaciones a terceros y mediante el pago de los derechos por el permiso correspondiente y el otorgamiento de la garantía que fije la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 434.** Invariablemente los propietarios o poseedores de los predios, establecimientos o giros que sean titulares de los contratos de suministro de servicios, tendrán las siguientes obligaciones para con la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro:

- I. Efectuar el pago oportuno de los derechos por cualquiera de los servicios que le sean suministrados;
- II. Informar del cambio de propietario, el cambio de uso del suelo, el cambio de giro comercial o industrial o de la baja de estos últimos, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que suceda. En caso de que la Comisión Estatal de Aguas considere procedentes las modificaciones solicitadas, en términos de los servicios que presta,

realizará las adecuaciones pertinentes a sus sistemas de información y administración para los fines que correspondan.

Para el caso de cambio de giro o uso, el usuario deberá pagar los diferenciales por derechos de infraestructura, cuando el nuevo giro o uso, implique un gasto mayor de agua del autorizado en la contratación inicial;

- III. Realizar un uso racional y eficiente del agua potable. Tratándose de casas, comercios, clubes sociales y deportivos, jardines, canchas deportivas, industrias, fábricas, escuelas, universidades, institutos de educación básica, media o superior, colegios, sean públicos o privados, para el riego de sus áreas verdes, deben utilizar única y exclusivamente agua tratada, quedando prohibido para todos estos supuestos el uso de agua potable, siempre y cuando exista la infraestructura necesaria y correspondiente de agua tratada para su disposición; sólo en los casos en que el área verde tenga una superficie menor a veinte metros cuadrados la Comisión Estatal de Aguas autorizará el riego con agua potable;
- IV. Reportar cualquier fuga que identifiquen en la vía pública o en las redes administradas por la Comisión Estatal de Aguas;
- V. Mantener en buen estado la infraestructura hidráulica interna de sus domicilios;
- VI. Utilizar aditamentos economizadores de agua en los sistemas sanitarios, regaderas y llaves, con el objeto de evitar pérdidas, fugas y desperdicios de agua;
- VII. Garantizar el funcionamiento adecuado de la infraestructura interna del predio;
- VIII. Cumplir con la normatividad para el uso eficiente del agua;
- IX. Queda prohibido el uso de agua potable para el lavado de banquetas, patios y automóviles con agua corriente en uso de manguera que implique su desperdicio; y
- X. Queda prohibido a los usuarios la manipulación, alteración o modificación a las interconexiones de la red pública de agua potable a los predios; así como el realizar derivaciones o interconexiones antes del medidor para otros predios o para evadir los dispositivos de medición instalados por la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 435.** Las tomas, los aparatos medidores y sus dispositivos deben instalarse afuera del predio, giro o establecimiento, en el límite frontal del mismo, ubicándose en lugar visible, para facilitar las lecturas, pruebas de funcionamiento, reparaciones y su posible sustitución cuando corresponda.

Los usuarios de los servicios están obligados a realizar o permitir que se realicen, según corresponda, las modificaciones, instalaciones o adecuaciones que la Comisión Estatal de Aguas considere necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior, siempre y cuando se justifique la medida por dicha Comisión.

En caso que las tomas instaladas requieran modificación, corresponde al usuario el pago del importe de los trabajos materiales o equipos que al efecto se realicen, previa determinación de la Comisión Estatal de Aguas, misma que deberá ser notificada al usuario.

**Artículo 436.** Instalada la toma y hecha la conexión respectiva hasta la construcción del inmueble, la Comisión Estatal de Aguas hará la apertura de la cuenta y expediente administrativo de dicha toma a nombre del usuario correspondiente en el padrón de usuarios, para efecto de llevar la regulación y control de las tomas domiciliarias y realizar la administración de esa conexión

en particular, en términos de lectura de medidor e historial de consumos, facturación y cobro de los servicios que se presten o, en su caso, realizar el cobro del consumo mínimo.

**Artículo 437.** Cualquier modificación que se pretenda hacer en el predio, uso del suelo, giro o establecimiento que afecte directa o indirectamente al sistema de agua potable, queda sujeto a la autorización previa y por escrito otorgada por la Comisión Estatal de Aguas, aplicándose los plazos y procedimientos establecidos para la instalación y conexión del servicio de agua potable. Se aplicará esta disposición en forma análoga para los casos de conexiones para el reuso de aguas residuales y las tratadas.

Queda prohibida la instalación de equipos o dispositivos de succión directa en la tubería de los predios directamente conectados con el sistema. Se permite la instalación de equipos hidroneumáticos y sistemas análogos para presurizar el agua en las tuberías, siempre y cuando sea al interior de un predio, sin afectar en forma alguna el funcionamiento de los dispositivos de medición ya instalados.

**Artículo 438.** En ningún caso el propietario o poseedor del predio o quien lo habite, podrá operar por sí mismo el cambio del sistema, instalación, supresión o conexión para el servicio de agua potable. Cuando ello ocurriera, será causa suficiente para determinar la supresión temporal de los servicios e instalaciones que se hubieren realizado, sin perjuicio de que la Comisión Estatal de Aguas pueda hacer del conocimiento del Ministerio Público los hechos presuntamente constitutivos de delitos sancionados por el Código Penal para el Estado de Querétaro.

**Artículo 439.** La Comisión Estatal de Aguas podrá limitar el suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, cuando el usuario de los mismos no realice el pago correspondiente a la cuota por los servicios suministrados; lo anterior, siempre que se haya hecho del conocimiento del usuario el importe del adeudo y su fecha de vencimiento a través del recibo correspondiente o mediante cualquier medio impreso o de cualquier otra índole.

La Comisión Estatal de Aguas cobrará los costos administrativos de la reconexión de los servicios, así como los materiales empleados para tal efecto, los que serán reflejados en el recibo correspondiente, reinstalando el suministro de los servicios; lo anterior, salvo que fundada y motivadamente se le haga saber a la Comisión que se trata de causas graves imputables al usuario, supuesto en el cual no se reinstalarán los mismos.

**Artículo 440.** Son causas para la limitación de los servicios:

- I. La falta de pago de los derechos correspondientes al suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, por un periodo de dos o más meses consecutivos;
- II. La negativa del usuario a realizar los trámites de regularización del uso de los servicios, en los casos de uso distinto al contratado;
- III. El robo de fluidos;
- IV. El desperdicio reiterado de agua potable o tratada; y
- V. Por fugas internas.

**Artículo 441.** El contrato para el suministro o prestación de los servicios, sin perjuicio de las acciones legales que la Comisión Estatal de Aguas ejercite para la recuperación del adeudo que el usuario tenga, podrá darse por terminado por cualquiera de las causas siguientes:

- I. A petición del usuario, únicamente en el uso doméstico lo que implica la pérdida de los derechos adquiridos por la contratación;
- II. Por la resolución de la Comisión Estatal de Aguas en los casos siguientes:
  - a) Por persistencia durante más de tres meses en cualquiera de las causas de limitación de suministro reguladas en el artículo anterior.
  - b) Por incumplimiento del usuario en las cláusulas del contrato de suministro o de prestación del servicio.
  - c) Por cambio en el uso de los servicios contratados e instalaciones para los que contrató el servicio.

La reanudación del suministro después de haberse dado por terminado el contrato por cualquiera de las causas señaladas anteriormente, sólo podrá efectuarse mediante nueva solicitud, suscripción de nuevo contrato y mediante el pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 442.** No se podrá realizar la interconexión del servicio cuando el inmueble aún no se encuentre construido, salvo que se destine a la construcción del inmueble.

En los casos de inmuebles deshabitados y durante el periodo en que el inmueble se encuentre en esa situación, sin terminar la construcción, los propietarios o poseedores de los mismos, tendrán la obligación de pagar el consumo que se determine en función del aparato medidor que se tenga instalado, a falta de éste, la determinación del importe por pagar se realizará de acuerdo al consumo mínimo de la zona en que se ubique el inmueble, el cual se determinará con base en el consumo promedio de la colonia, de acuerdo al uso contratado y conforme a la tarifa aplicable a dicho consumo.

**Artículo 443.** La Comisión Estatal de Aguas mantendrá actualizado el padrón de usuarios y registro de tomas y conexiones, en los términos del presente Título. Dicho padrón contendrá el nombre del usuario, ubicación del predio, giro o establecimiento y uso del agua.

**Artículo 444.** Los medidores, dispositivos y aditamentos de medición serán instalados y retirados únicamente por personal designado por la Comisión Estatal de Aguas, en los términos del presente Código.

**Artículo 445.** Al instalarse el aparato o dispositivo de medición, éste quedará bajo la custodia del usuario del predio donde se instale y será su responsabilidad el cuidado y buen funcionamiento del mismo, así como el de la instalación y el equipo, cuidando no limitar la accesibilidad de los mismos. En caso de alteración, daño intencional, robo del sistema de medición o en el supuesto de que dicho sistema no funcione por negligencia o mala fe del usuario, éste estará obligado a pagar en forma oportuna y total el costo del retiro, reparación o sustitución y de la colocación del sistema o dispositivos de medición.

Cuando se compruebe fehacientemente que el daño sea fortuito, la Comisión Estatal de Aguas asumirá los costos.

Considerando la vida útil de los medidores, que es de 5 años, éstos serán instalados y sustituidos por la Comisión Estatal de Aguas con cargo a los usuarios, antes de que termine el periodo de vida útil de los mismos.

El costo del medidor y sus aditamentos será cargado en forma explícita en el recibo siguiente a la fecha de su instalación o sustitución, según corresponda y, en todo momento serán propiedad de la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 446.** Los requisitos que deberán cumplir los solicitantes del servicio de agua potable, serán acreditar la propiedad del inmueble, copia de la identificación oficial del solicitante y, en su caso, aquellos que fije administrativamente la Comisión Estatal de Aguas, haciéndolo del conocimiento del usuario de manera fundada, motivada y justificada, incluyendo, pero no quedando limitado, a la existencia de buenas condiciones de la red interna de tuberías en el inmueble de que se trate, con el fin de evitar fugas y desperdicio de dicho líquido, así como que el servicio que se pretende contratar se ajuste a los usos descritos en la presente sección.

## **Sección Segunda Del Servicio de Alcantarillado**

**Artículo 447.** El alcantarillado es el servicio que presta la Comisión Estatal de Aguas o el Municipio, a los usuarios de agua potable y a terceros sobre las aguas residuales que generen, con el propósito de conducir, evacuar y alejar las aguas residuales resultantes de estos servicios o de la explotación de fuentes de abastecimiento concesionadas por la autoridad federal, a través de una red de conductos, generalmente tuberías, conduciéndose a una planta de tratamiento o a un sitio de vertido.

**Artículo 448.** Están obligados a contratar el servicio de alcantarillado:

- I. Los propietarios de inmuebles que cuenten o deban contratar el servicio de agua potable; y
- II. Las personas que realicen aprovechamientos de agua de concesiones federales o que provengan o se obtengan de fuente distinta a la que provee el sistema de agua potable, pero que requieran el sistema de alcantarillado para realizar el vertido de sus afluentes.

Se exceptúa de lo dispuesto en las fracciones anteriores, cuando el sistema que administra la Comisión Estatal de Aguas no cuente con la infraestructura para la prestación del servicio de alcantarillado y los usuarios cuenten con permiso de descarga emitido por la autoridad federal, en términos de Ley, a una corriente o cuerpo de agua de propiedad nacional que no se encuentre conectado a sistema alguno de jurisdicción estatal, previa aceptación explícita por parte de la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 449.** Los términos, condiciones y obligaciones a que deben sujetarse los usuarios para la contratación y prestación del servicio de alcantarillado, serán semejantes a los que se señalan a los usuarios para la prestación del servicio de agua potable y en cuanto a la determinación del volumen de agua residual descargado, será conforme al gasto máximo instantáneo o el determinado conforme al medidor volumétrico, instalado por la Comisión Estatal de Aguas.

De manera específica, las características de la conexión e instalación de la línea de descarga para los usuarios domésticos, deberán corresponder a aquellas que se hayan determinado en forma general para la población en el caso de los usuarios no domésticos, deberán ser acorde al giro y tamaño de sus instalaciones y en caso especial las que se determinen como resultado de practicar la o las visitas de inspección ordenadas por la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 450.** Son obligaciones de los usuarios, en materia de descargas de aguas:

- I. Cumplir con el Reglamento para el Control de las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado del Estado de Querétaro o la normatividad que se encuentre vigente para tal efecto;



- II. Contar con permiso de descarga en los términos establecidos en el Reglamento para el Control de las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado del Estado de Querétaro;
- III. Instalar o construir un registro afuera de sus instalaciones, por cada una de sus descargas, a requerimiento de la Comisión Estatal de Aguas, con la finalidad de su monitoreo y muestreo, o bien, contar con un elemento hidráulico de medición para dicho fin;
- IV. Instalar las líneas de descargas necesarias para la adecuada separación de cada una de las aguas que reciba la Comisión Estatal de Aguas. Cuando no exista separación, la descarga será considerada como agua residual;
- V. Instalar un medidor totalizador y de registro continuo, compatible con el elemento hidráulico de medición primaria, en cada una de sus líneas de descargas;
- VI. Instalar los elementos necesarios para la prevención y control de la contaminación de las aguas residuales que son vertidas a los sistemas de alcantarillado del Estado, tales como trampas de grasas y aceites, trampas de sólidos y de ser necesario sistemas de tratamiento de aguas residuales acordes a la naturaleza y tipo de descarga;
- VII. Realizar el vertido de las aguas residuales, en la forma y términos señalados en el Reglamento para el Control de las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado del Estado de Querétaro, sobre todo en caso de usuarios industriales, que requieran un tratamiento previo, por las condiciones en las que concluyen sus procesos productivos y las características del agua que desechan; y
- VIII. Permitir la realización de inspecciones y verificaciones periódicas de sus instalaciones y condiciones de su agua residual por parte de la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 451.** La Comisión Estatal de Aguas podrá limitar el servicio de alcantarillado en los siguientes casos:

- I. Cuando en el inmueble respectivo no exista construcción que implique la utilización de dicho servicio;
- II. Cuando no se cumpla plena y oportunamente con los requisitos y obligaciones en materia de descargas;
- III. Cuando no se cumpla en forma plena y continua con la normatividad aplicable o condiciones particulares de descarga autorizadas;
- IV. Cuando no se cubran los derechos por concepto de la prestación del servicio de alcantarillado o los necesarios para que la Comisión Estatal de Aguas realice el saneamiento correspondiente de las aguas residuales vertidas; y
- V. Cuando se incumpla con el Reglamento para el Control de las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado Sanitario del Estado de Querétaro.

**Artículo 452.** La limitación del servicio de alcantarillado se realizará en la forma y términos del Reglamento para el Control de las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado del Estado de Querétaro y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 453.** Queda prohibido a los usuarios descargar al sistema de alcantarillado, aguas fuera de los parámetros establecidos en la normatividad aplicable, así como todo tipo de desechos sólidos, líquidos o sustancias que alteren química, física o biológicamente los efluentes y los

cuerpos receptores y que por sus características pongan en peligro el funcionamiento del sistema o la seguridad civil.

La contravención al presente artículo será sancionada conforme a lo dispuesto en el presente Código, la normatividad en materia de protección civil y las demás leyes en la materia, sin perjuicio de la determinación de las responsabilidades de derecho común en que pudiera incurrir el responsable.

### **Sección Tercera Del Servicio de Saneamiento**

**Artículo 454.** Los usuarios del sistema de alcantarillado, están obligados a cumplir con la normatividad aplicable y las condiciones particulares de descarga fijadas por las autoridades competentes, así como con el pago de derechos por los servicios recibidos.

**Artículo 455.** La Comisión Estatal de Aguas podrá realizar visitas de inspección o verificación de manera periódica a los inmuebles de los usuarios y tomar muestras de las descargas que vierte el usuario para su análisis, a efecto de verificar que cumpla con la normatividad aplicable y así determinar las sanciones que se puedan imponer a los usuarios.

**Artículo 456.** La Comisión Estatal de Aguas está facultada para verificar que los proyectos y obras, equipamiento e instalaciones realizados por los usuarios para el saneamiento de aguas residuales que se descarguen en el sistema de alcantarillado, cumplan con la normatividad aplicable.

En todo caso, quienes realicen el saneamiento de sus aguas residuales, están obligados a cumplir con la normatividad aplicable, debiendo acreditar que se encuentran al corriente en el cumplimiento de los pagos que en derecho les corresponde.

**Artículo 457.** Están exentos de realizar el pago de los derechos por concepto de saneamiento, aquellos usuarios del sistema que puedan demostrar fehacientemente que sus descargas al sistema de alcantarillado de la Comisión Estatal de Aguas, cumplen plena y continuamente con las normas técnicas ecológicas o condiciones particulares de descarga fijadas y cuenten con el permiso de descargas de aguas residuales expedido por la Comisión Estatal de Aguas.

La comprobación correspondiente, se hará en la forma y términos que determine la Comisión Estatal de Aguas, debiendo el usuario pagar previa y oportunamente los costos de dicha comprobación.

**Artículo 458.** La Comisión Estatal de Aguas incluirá en el padrón de usuarios, los volúmenes y condiciones de descarga de las tomas que se encuentren conectadas al alcantarillado sanitario.

La Comisión Estatal de Aguas publicará anualmente en su portal de internet, el compendio de normas técnicas ecológicas vigentes en la Entidad, tratándose de descargas de aguas residuales crudas o tratadas. Asimismo, llevará el censo de las condiciones particulares de descarga fijadas, incluyendo sus modificaciones o actualizaciones.

### **Sección Cuarta De la Inspección y Verificación**

**Artículo 459.** La Comisión Estatal de Aguas, realizará las inspecciones, verificaciones y procedimientos necesarios para el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, conforme a lo previsto en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

Para tal efecto, se podrá contar con el número de inspectores necesarios para realizar la inspección y vigilancia del exacto cumplimiento del presente Título.

Dichos inspectores podrán ser los expresamente contratados para tal fin, o bien podrá comisionarse al personal que así se designe para que pueda realizar las inspecciones y verificaciones necesarias.

Son facultades de los inspectores:

- I. Verificar que los usos de los servicios correspondan fehacientemente con los contratados y las instalaciones sean las autorizadas por la Comisión Estatal de Aguas;
- II. Vigilar las condiciones que guarda la instalación de los dispositivos de medición y su correcto funcionamiento y que el diámetro de la toma y el diámetro e infraestructura adicional sobre la línea de descarga corresponda con el autorizado;
- III. Detectar la existencia de tomas y descargas de aguas residuales clandestinas y de fugas de agua, en el predio donde se practique la inspección, continuando las diligencias hasta su regularización;
- IV. Realizar las visitas de inspección para vigilar el exacto cumplimiento de este Título, en apego a lo dispuesto en el siguiente artículo y la Ley de Procedimientos Administrativos vigente del Estado de Querétaro;
- V. Realizar el monitoreo y los muestreos respectivos de calidad del agua que se descarga, las condiciones en que se realizan dichos vertidos y que cada línea de descarga sea empleada para verter el tipo, calidad y cantidad que fue autorizada, es decir, verificar que las descargas de proceso, sanitarias y pluviales sean vertidas correctamente al alcantarillado o infraestructura existente; y
- VI. Las demás que expresamente se señalen en este Código, los reglamentos correspondientes y las leyes en la materia.

**Artículo 460.** La Comisión Estatal de Aguas aplicará a los usuarios de los servicios, las sanciones que correspondan por la comisión u omisión de acciones contrarias a lo previsto por el presente Código y la reglamentación respectiva.

## **Capítulo Cuarto De las Tarifas y Derechos**

### **Sección Primera De las Tarifas**

**Artículo 461.** Por la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, los usuarios están obligados al pago total y oportuno de los derechos resultantes de la aplicación de las tarifas aprobadas por la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro.

Con relación al establecimiento de las tarifas a aplicarse por parte de los organismos públicos prestadores de los servicios se estará a lo dispuesto en su decreto de creación o cualquier procedimiento establecido por los mismos y en lo no previsto se estará a lo dispuesto en el presente Capítulo.

**Artículo 462.** Las tarifas por los servicios se fijarán en forma proporcional y equitativa, considerando de manera integral todos y cada uno de los costos de construcción, operación, administración, mantenimiento, sustitución, conservación, volumen de agua consumido, uso autorizado y, en su caso, el volumen de agua residual descargado conforme al gasto máximo instantáneo o el determinado conforme al medidor volumétrico instalado por la Comisión Estatal de Aguas para tal efecto.

**Artículo 463.** El Vocal Ejecutivo realizará los estudios socio-económicos y tarifarios, a efecto de determinar los costos de operación referidos en el artículo anterior, para proponer al Consejo Directivo las tarifas aplicables para el pago de los derechos correspondientes.

Del mismo modo, propondrá las zonas de aplicación de las tarifas de uso doméstico, tomando en cuenta el nivel socioeconómico de la zona, las características de construcción de los inmuebles, los servicios de que gozan y demás circunstancias que sean necesarias valorar para una adecuada aplicación de las tarifas.

El Consejo Directivo de la Comisión Estatal de Aguas, analizará los estudios socio-económicos que le fueran presentados y, en su caso, fijará las tarifas que aplicarán a los servicios prestados por la Comisión Estatal de Aguas, así como las zonas de aplicación.

Cada trimestre, la Comisión Estatal de Aguas ajustará las tarifas que se incrementarán en forma proporcional a los factores de aumento del costo del personal, inflación, costos de electricidad, financiamiento, reactivos, materiales diversos empleados en la prestación del servicio, equipos e instalaciones.

Dicho ajuste, se operará y aplicará en forma automática por la Comisión Estatal de Aguas, sin necesidad del acuerdo respectivo de su Consejo Directivo y, en consecuencia, tampoco requerirá de la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**Artículo 464.** El acuerdo que contenga las tarifas fijadas por el Consejo Directivo de la Comisión Estatal de Aguas, determinará la fecha de entrada en vigor de las mismas, debiendo realizarse su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**Artículo 465.** La determinación de las tarifas por la prestación de los servicios de alcantarillado, se hará con base en la tasa accesoria al costo del servicio de agua potable que se determine en los estudios socio-económicos, para establecer las tarifas que realice la Comisión Estatal de Aguas, que considerará el costo de construcción, operación, administración, mantenimiento, sustitución y conservación, el volumen de agua residual y el uso autorizado; lo anterior, para aquellos usuarios que cuenten con un contrato para la prestación de los servicios.

Dicha tarifa será aplicable para aquellos usuarios de este servicio que realicen aprovechamientos de una fuente distinta a la del sistema de agua potable a cargo de la Comisión Estatal de Aguas; así también, para los usuarios que se encuentren en los supuestos establecidos en el Reglamento para el Control de las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado del Estado de Querétaro, la determinación del cobro correspondiente se realizará con base a la determinación del volumen de agua residual descargado, será conforme al gasto máximo instantáneo o el determinado conforme al medidor volumétrico, instalado por la Comisión Estatal de Aguas en el punto de descarga.

El procedimiento anterior, es independiente del cobro por descargar agua residual por arriba de los parámetros contenidos en las condiciones generales de descarga o algún contaminante específico fijado en las condiciones particulares de descarga, siendo aplicable para tal fin las tarifas y sanciones que para tal efecto establezca la Comisión Estatal de Aguas, el Reglamento para el Control de las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado del Estado de Querétaro y el presente Código.

**Artículo 466.** La tarifa de derechos por servicios prestados por la Comisión Estatal de Aguas, para el saneamiento de los efluentes descargados en la red de alcantarillado sanitario, se aplicará con base en la tasa accesoria al costo del servicio de agua potable, que se determine en los estudios socio-económicos para establecer tarifas que realice la Comisión Estatal de Aguas para aquellos usuarios que tengan celebrado contrato para el suministro o prestación de los servicios.

Dicha tarifa será también aplicable para aquellos usuarios del servicio de saneamiento que realicen aprovechamientos de una fuente distinta a la del sistema de agua potable a cargo de la Comisión Estatal de Aguas, así también, para los usuarios que se encuentren en los supuestos establecidos en el Reglamento para el Control de las Descargas de Aguas Residuales a los Sistemas de Alcantarillado del Estado de Querétaro.

En estos supuestos, la determinación del cobro correspondiente se realizará con base en lo establecido en el artículo que antecede y en función del nivel de los sólidos suspendidos totales expresados en partes por millón y por kilogramo de demanda química de oxígeno, en estricto apego de lo que dispone la Ley Federal de Derechos en cuanto a calidad de agua. Esta se determinará e integrará en los términos señalados en los artículos que preceden.

**Artículo 467.** La tarifa para el cobro de los derechos a los usuarios, por el uso o aprovechamiento de las aguas residuales que corren por los sistemas de drenaje y alcantarillado de la Comisión Estatal de Aguas será determinada por su Consejo Directivo y se aplicará de acuerdo al volumen que registre el sistema de medición que la propia Comisión Estatal de Aguas establezca o en su defecto con base a las determinaciones presuntivas establecidas en el presente Código.

## **Sección Segunda De los Derechos**

**Artículo 468.** Los derechos que deberán pagar los usuarios por la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas se clasifican en:

- I. De contratación:
  - a) Del servicio de agua potable.
  - b) Del servicio de alcantarillado.
  - c) Del servicio de saneamiento.
  - d) Del servicio de disposición de aguas residuales y tratadas;
- II. De conexión:
  - e) De una toma particular al sistema de agua potable, a cargo de la Comisión Estatal de Aguas.
  - f) De una descarga particular al sistema de alcantarillado y saneamiento.
  - g) De una conexión para la extracción de aguas residuales de los sistemas de alcantarillado a cargo de la Comisión Estatal de Aguas.
- III. De prestación de servicios:

- a) De agua potable de uso doméstico.
  - b) Uso comercial.
  - c) Uso industrial.
  - d) Uso público oficial.
  - e) Uso público concesionado.
  - f) Uso en escuelas y centros de enseñanza públicos y privados.
  - g) Hidrante colectivo.
  - h) Uso en Instituciones de Beneficencia Pública y Privada.
  - i) Uso ganadero;
- IV. De alcantarillado;
  - V. De saneamiento;
  - VI. De disposición de aguas residuales y tratadas;
  - VII. Servicios relacionados con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
  - VIII. Por elaboración, supervisión, validación o autorización de proyectos hidráulicos;
  - IX. Por supervisión a obras hidráulicas diversas;
  - X. Por cancelación, supresión, reconexión o interconexión de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
  - XI. Por instalación, sustitución o reposición de aparato medidor;
  - XII. Por adaptación, modificación o mejora de infraestructura hidráulica;
  - XIII. Por la construcción de obras hidráulicas con carácter de utilidad pública; y
  - XIV. Por infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios o de aquellos usuarios existentes sujetos a un procedimiento de regularización por uso diferente al autorizado en el contrato de prestación de servicios o por diferencias entre el gasto autorizado en el contrato o factibilidad de servicios y el consumido, de acuerdo a los registros históricos con que cuente la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, quién podrá exigir el pago de este derecho.

Lo dispuesto en las fracciones anteriores, conforme a la siguiente clasificación de usuarios:

- a) Industriales y comerciales.
- b) Domésticos individuales y constituidos como fraccionamientos, desarrollos urbanos diversos, nuevos centros de población e inmuebles diversos y condominios, conforme a lo previsto en el presente Código Urbano.

- c) Público Oficiales.
- d) Público Concesionados.
- e) De escuelas y centros de enseñanza públicas.
- f) De instituciones de beneficencia.
- g) Ganaderos.

**Artículo 469.** El derecho de conexión para la recepción de los servicios respectivos, sean de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, incluye el costo del material necesario para la instalación de los servicios, mano de obra, corte y reparación del pavimento.

Las obras, adecuaciones, equipamiento e instalaciones al interior de los domicilios de los usuarios, serán realizados por cargo y cuenta de éstos.

El derecho por infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios, estará basado en la determinación y análisis del costo marginal de litro por segundo que determine la Comisión Estatal de Aguas conforme a las tarifas que sean aprobadas por el Consejo Directivo, en el cual se considerarán los costos de inversión en infraestructura hidráulica que establezca la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 470.** Las tarifas para el cobro de los derechos por el servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento, serán aplicadas por rangos de consumo.

Las tarifas correspondientes a la disposición de aguas residuales serán determinadas en función del volumen descargado o utilizado.

**Artículo 471.** La verificación del consumo de agua suministrada en los predios, giros o establecimientos, se hará utilizando aparatos medidores y sus dispositivos complementarios, que serán instalados y retirados por personal de la Comisión Estatal de Aguas o por terceros que hubieren sido designados por ésta para tal propósito, previa comprobación de su correcto funcionamiento. La carencia de aparato medidor, genera la responsabilidad del usuario, por tal motivo, se instalará un medidor y se contabilizarán los siguientes tres meses para determinar el estimado que deberá pagar el usuario.

### **Sección Tercera Del Cobro de los Derechos**

**Artículo 472.** La Comisión Estatal de Aguas emitirá, dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la prestación de los servicios correspondientes, el recibo que contenga el nombre del usuario, el domicilio, el o los servicios proporcionados, el período de prestación, el volumen utilizado, la tarifa aplicable, la fecha límite para realizar el pago y el monto a pagar. El recibo deberá contener en su reverso la motivación y la fundamentación que la ley obliga. Dicho recibo se entregará al menos con ocho días de anticipación a la fecha límite de pago, en el domicilio donde se presta el servicio.

Tratándose de aguas residuales para su reuso, el recibo deberá contener adicionalmente a los datos señalados en el párrafo anterior, el volumen extraído, el volumen descargado y la carga contaminante determinada.

En caso de que por cualquier causa imputable al usuario, no se pagara el importe señalado en el recibo correspondiente dentro del plazo otorgado, por única vez y cobrando los recargos correspondientes en términos de las disposiciones fiscales aplicables, en el recibo siguiente se le desglosará el concepto de adeudo anterior.

El usuario estará obligado al pago del monto total amparado en el recibo respectivo, incluyendo el adeudo referido.

La Comisión Estatal de Aguas está facultada para limitar la prestación de los servicios cuando por causa imputable al usuario no se hayan pagado plena y oportunamente los recibos correspondientes. El pago parcial del monto adeudado no será motivo para dejar de aplicar lo dispuesto en el presente párrafo.

Invariablemente, los pagos se realizarán en los lugares que para tal efecto indique el propio recibo, en el entendido que esta condición no podrá ser esgrimida como causal para justificar la omisión del pago respectivo.

Si el recibo no hubiere sido pagado por causas imputables a la Comisión Estatal de Aguas, no procederá el cobro de recargos, ni la limitación del servicio.

**Artículo 473.** Los usuarios están obligados a acreditar el pago de los servicios que se le hayan prestado durante los cinco años inmediatos anteriores al mes en que les sea requerido por la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 474.** La Comisión Estatal de Aguas, dentro de su ámbito de competencia, tendrá facultades para determinar créditos fiscales a su favor, por la prestación de los servicios públicos a su cargo y para proceder a su cobro por la vía administrativa de ejecución conforme a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro. La Comisión Estatal de Aguas o la Junta de Agua Potable y Alcantarillado Municipal de San Juan del Río, Querétaro, dentro de su ámbito de competencia, a través de la dirección encargada de la medición, facturación y control de los recibos, será quien realice la determinación, liquidación y ejecución de los créditos fiscales o a través de en quien recaiga la autorización o delegación expresa que realice el Vocal Ejecutivo.

**Artículo 475.** El cobro de los derechos por la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, será administrado y ejercido directamente por la Comisión Estatal de Aguas. Esta institución no estará facultada para exentar a ninguna persona física o moral del pago de los derechos correspondientes.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las personas morales constituidas legalmente como instituciones de asistencia privada o asociaciones civiles, que operen programas de asistencia social en beneficio de los grupos vulnerables, que no persigan propósitos de lucro y sin designación individual de beneficiarios, quienes pagarán mensualmente un salario mínimo general, por concepto de derechos por suministro de agua potable, siempre y cuando los derechos que se cubran, correspondan al bien inmueble propiedad de dichas instituciones y que sea destinado directamente al cumplimiento de sus objetivos.

#### **Sección Cuarta** **De la Determinación Presuntiva del Pago de los Derechos**

**Artículo 476.** Para los efectos de la determinación presuntiva del importe correspondiente al pago de los derechos por la prestación de los servicios a que se refiere el presente Título, éste se calculará considerando indistintamente lo siguiente:



- I. El volumen que señale la factibilidad o el contrato de servicios celebrado con la Comisión Estatal de Aguas, sea para agua potable y reuso de aguas residuales o el permiso de descarga respectivo al alcantarillado, incluyendo el saneamiento de las aguas residuales;
- II. Los volúmenes que señale el dispositivo de medición o que provenga de alguno de los pagos efectuados durante el mismo ejercicio, incorporando las modificaciones que en su caso se hubieren realizado con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación;
- III. Calculando el volumen totalizado de agua que el usuario pudiere haber obtenido ya sea suministro vía red, abastecimiento con fuente propia o vía carros cisterna durante el período para el cual se efectúe la determinación, considerando las características de sus instalaciones y el tipo de uso al que se destinen los servicios y fluidos utilizados;
- IV. En su defecto, con base en el promedio de descargas que determine la inspección realizada por la Comisión Estatal de Aguas, tomando en consideración los volúmenes establecidos de agua potable, tanto vía red como fuente alterna, durante los 3 últimos meses y a las mediciones realizadas durante la inspección; y
- V. Los demás medios directos o indirectos que puedan ser utilizados para determinar presuntivamente el monto del cobro de los derechos por la prestación de los servicios, incluyendo, en su caso, el índice de exactitud del aparato de medición verificado en el laboratorio.

La Comisión Estatal de Aguas determinará y exigirá el pago del monto de los derechos por la prestación de los servicios, con base en la determinación que se haya estimado del volumen utilizado.

Para el caso correspondiente, podrán hacerse las revisiones, análisis y determinaciones que en derecho proceda, cuando el usuario acredite la existencia fehaciente de problemas en la medición o facturación, conforme a los procedimientos establecidos en la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 477.** Procederá la determinación presuntiva de volumen del consumo de agua o de descarga en los siguientes casos:

- I. Cuando no se tenga instalado aparato de medición o éste no funcione en forma adecuada, según comprobación realizada en el laboratorio de la Comisión Estatal de Aguas por el personal técnico que sea designado, o bien, exista imposibilidad material para tomar la lectura del medidor o alguna irregularidad en la lectura de dicho dispositivo. En todo caso, se considera imputable al usuario el hecho de que el aparato medidor no esté instalado conforme a lo establecido en las normas hidráulicas y en el presente ordenamiento;
- II. Cuando estén rotos los sellos del aparato medidor o se haya alterado su instalación por personal que no hubiere sido designado por la Comisión Estatal de Aguas o se haya alterado, manipulado, dañado o entorpecido su funcionamiento, según la inspección respectiva o pruebas de laboratorio que así lo acrediten;
- III. Cuando el contribuyente no efectúe oportunamente el pago de derechos por la prestación de los servicios respectivos; y

- IV. Cuando se oponga a la verificación o lectura del aparato medidor o no aporte la información o documentación que le solicite la Comisión Estatal de Aguas en relación con el servicio que le es prestado.

**Artículo 478.** Cuando no pueda determinarse el volumen de agua consumida o descargada y no se pueda cuantificar el monto del pago según lo dispuesto en los artículos anteriores, dichos montos se calcularán conforme al promedio de metros cúbicos usados o descargados en los tres meses inmediatos anteriores a los aforos realizados durante la inspección o, en su caso, conforme al promedio de consumo de la zona o colonia en donde se encuentre ubicado el predio o en donde se goce del servicio. Esta disposición es aplicable para los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas.

### **Sección Quinta De la Inversión de las Obras**

**Artículo 479.** Las obras que se realicen o rehabiliten para el suministro de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, serán efectuadas directamente por la Comisión Estatal de Aguas o con la participación económica o de cualquier índole de la Federación, Estado, Municipios o los beneficiarios. En todos los casos, los proyectos respectivos deberán ser autorizados previamente y sujetos a la supervisión de obra de la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 480.** Cuando a solicitud de los beneficiarios se requiera planear, estudiar, proyectar, diseñar, programar, construir, ampliar, rehabilitar o conservar una obra para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, la Comisión Estatal de Aguas ordenará, con cargo a su presupuesto o a los beneficiarios, según se convenga, la realización de los estudios de factibilidad de la obra y del costo de realización de la misma.

Una vez determinada la viabilidad de la obra, se procederá a realizar el proyecto y diseño hasta el nivel ejecutivo. Con base en lo anterior, se realizará la estimación del costo de la obra y la Comisión Estatal de Aguas procederá a concertar su realización con la Federación, Estado, Municipios o beneficiarios, a través del convenio respectivo, en el que se detallarán las aportaciones, demás compromisos y responsabilidades que asuma cada uno de los participantes.

Todas aquellas obras que tengan por objeto corregir o extraer líneas de conducción alojadas debajo de inmuebles construidos, serán con cargo a los usuarios.

La Comisión Estatal de Aguas no podrá realizar con su presupuesto la reubicación de líneas alojadas debajo de inmuebles ya construidos, por las servidumbres legales que afectan a los mismos, por lo que toda reubicación deberá ser realizada con cargo al usuario que sufra dicha afectación, incluyéndose los costos del proyecto, permisos, liberaciones y ejecución de la obra. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones que pueda ejercer el usuario.

**Artículo 481.** Las obras por cooperación que se realicen con motivo de lo establecido en el presente Título, se regularán por lo dispuesto en el Título Quinto del presente Código.

### **Capítulo Quinto De las Concesiones**

**Artículo 482.** En los casos en que lo proponga la Comisión y con la aprobación del ayuntamiento del Municipio en que se ubiquen los servicios a que se viene haciendo mención; se podrá concesionar a los particulares la prestación de aquellos siempre y cuando los concesionarios garanticen condiciones de prestación de los servicios equivalentes o superiores a las que proporcione la administración municipal.

Los servicios concesionados estarán en todo tiempo sujetos al presente Código, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y los reglamentos respectivos, así como las bases que se fijen al interesado a propuesta de la Comisión.

**Artículo 483.** El procedimiento para otorgar concesiones, se sujetará a lo siguiente:

- I. El interesado deberá presentar solicitud acompañada de los siguientes documentos:
  - a) En caso de ser persona moral, los documentos que acrediten su legal existencia; que su objeto social le permite ser titular de la concesión; así como la personalidad del promovente.
  - b) Los documentos que acrediten contar con los elementos técnicos y financieros que le permitan asumir las obligaciones que se establezcan en el título de concesión para la prestación del servicio.
  - c) Manifiestar su conformidad con la garantía que al efecto se le fije, para la debida prestación de los servicios, objeto de la concesión, en caso de que se le otorgue.
  - d) Los estudios de factibilidad con los que a juicio del solicitante, se justifica el otorgamiento de la concesión.
  - e) Los demás que fije la Comisión Estatal de Aguas, acorde al tipo de servicios a concesionar;
- II. Recibida la solicitud, el Vocal Ejecutivo ordenará la realización de los estudios de factibilidad técnica y financiera, para determinar la viabilidad del otorgamiento de la concesión solicitada, cuyo costo deberá ser cubierto por el solicitante;
- III. Concluidos los estudios a que se refiere la fracción anterior, el Vocal Ejecutivo solicitará la aprobación del Ayuntamiento del Municipio en que habrá de prestarse el servicio, la que deberá emitirse en un término no mayor a quince días hábiles, a cuyo efecto le será turnada copia certificada del expediente;
- IV. Concluido el plazo a que se refiere la fracción anterior, el Vocal Ejecutivo en un plazo no mayor a quince días hábiles, emitirá el dictamen correspondiente en el que se determine la viabilidad de la concesión, la que turnará al Consejo Directivo para efecto de su aprobación.

En caso de que se determine la inviabilidad de la concesión, se notificará al interesado a efecto de que haga valer los medios de impugnación establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y la Ley de Enjuiciamiento de lo Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro;
- V. El Consejo Directivo emitirá Acuerdo por el que apruebe o rechace el dictamen a que hace referencia la fracción anterior;
- VI. De ser procedente el otorgamiento de la concesión, establecerá de forma clara y precisa las obligaciones y derechos a cargo del concesionario, así como su vigencia, la que en ningún caso podrá ser mayor a diez años, remitiendo el Acuerdo al Vocal Ejecutivo para la expedición del título de concesión; y
- VII. El Acuerdo a que se refiere la fracción V, deberá ser notificado de forma personal al interesado para los efectos legales correspondientes.

**Artículo 484.** Los concesionarios tendrán las obligaciones que se señalen de manera expresa en el título de concesión correspondiente, pero en todo caso será su obligación:

- I. Prestar los servicios que tiene encomendados;
- II. Cumplir con todas y cada una de las disposiciones legales vigentes, de naturaleza estatal o federal en cuanto a la regulación de las aguas;
- III. Aplicar las tarifas expedidas por la Comisión Estatal de Aguas a los usuarios de los servicios a su cargo;
- IV. Realizar el cobro a los usuarios de las tarifas por la prestación de los servicios a su cargo;
- V. Realizar los estudios, proyectos y diseños para determinar un mejor uso y distribución de las aguas en la prestación del servicio de agua potable;
- VI. Formular y mantener actualizado el inventario de los bienes muebles, inmuebles y padrón de usuarios que integran el sistema a su cargo;
- VII. Desarrollar el saneamiento de las aguas residuales, cumpliendo con la normativa federal al respecto;
- VIII. Promover la participación de sus usuarios para desarrollar una nueva cultura del agua;
- IX. Invertir recursos para construir, ampliar o mejorar obras hidráulicas, para planes y programas diversos en materia de prestación de servicios a su cargo;
- X. Elaborar y mantener actualizado su plan de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas;
- XI. Mantener actualizado un sistema de información de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas a su cargo;
- XII. Realizar el mantenimiento de infraestructura de agua potable y alcantarillado, a partir del límite exterior del predio del usuario hacia la conexión con la fuente o colector;
- XIII. Realizar el pago de derechos correspondiente, por concepto del otorgamiento de la concesión; y
- XIV. Cubrir el importe que se fije por metro cúbico explotado como contraprestación a la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 485.** El concesionario deberá garantizar, mediante fianza otorgada por compañía afianzadora, por la cantidad que determine la Comisión Estatal de Aguas, la adecuada prestación de los servicios concesionados, así como la causación de daños y perjuicios que pudiera sufrir la Comisión Estatal de Aguas por el uso inadecuado de la red, estando obligado el concesionario a conservar la fianza hasta por un plazo de dos años posteriores a la extinción de la concesión.

**Artículo 486.** Para los efectos señalados en el artículo 482, la Comisión Estatal de Aguas reconocerá a los prestadores de los servicios tal carácter, siempre que se haya otorgado concesión expresamente determinada, que la misma se encuentre legalmente vigente y que cuente con los títulos de concesión necesarios, vigentes y expresamente destinados para la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo en uso público urbano, otorgado por la Comisión Nacional del Agua para el abastecimiento de su sistema.

**Artículo 487.** En todos los casos, la Comisión Estatal de Aguas se constituirá en Comisario y Órgano Normativo, con facultades de supervisión, control y vigilancia en la administración de sistemas y en la prestación de los servicios mencionados.

**Artículo 488.** La Comisión Estatal de Aguas será la encargada de determinar la viabilidad, continuidad o revocación de la Concesión, siempre y cuando no se garanticen los servicios públicos a la población o se hayan sobrepasado los objetivos, costos, necesidades o características de su otorgamiento.

**Artículo 489.** Queda prohibido al concesionario:

- I. Ceder a terceros, gravar, transferir o enajenar la concesión;
- II. Transmitir los derechos y obligaciones que se derivan de la concesión;
- III. Afectar, transmitir o comprometer los bienes muebles y servicios, con los que se realiza la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reuso de aguas residuales;
- IV. Verter las aguas residuales en condiciones distintas a las establecidas por la legislación, reglamentos y normatividad;
- V. Verter las aguas residuales en lugares distintos a los expresamente permitidos y señalados o de los que no medie autorización expresa; y
- VI. Otorgar las factibilidades y certificados de conexión de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reuso de aguas residuales.

**Artículo 490.** Son causas de extinción de la concesión:

- I. Por conclusión del plazo por el que fue otorgada;
- II. Por renuncia del concesionario;
- III. Por incumplimiento de obligaciones a cargo del concesionario;
- IV. Por conclusión de la necesidad de la concesión;
- V. Por la prestación de los servicios en condiciones inferiores o no semejantes a las que realiza la Comisión Estatal de Aguas;
- VI. Por la necesidad de que sea la Comisión Estatal de Aguas, quien realice la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento;
- VII. Por destrucción, agotamiento o desaparición de los elementos necesarios para el ejercicio de la concesión;
- VIII. Por ser sujeto de liquidación o concurso mercantil el concesionario;
- IX. Por fusión o escisión del concesionario sin autorización expresa de la Comisión Estatal de Aguas;
- X. Por la suspensión por más de cinco días de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento objeto de la concesión, a excepción de caso fortuito o fuerza mayor;

- XI. Cuando el concesionario carezca de los elementos materiales, técnicos y financieros para la prestación de los servicios concesionados;
- XII. Por no mantener vigente las garantías otorgadas y requeridas en la concesión;
- XIII. Por causa de utilidad pública; y
- XIV. Por disolución, liquidación o extinción de la Comisión Estatal de Aguas.

**Artículo 491.** En caso de que se actualice alguno de los supuestos establecidos en el artículo anterior, la Comisión Estatal de Aguas notificará al concesionario las presuntas violaciones a las bases de la concesión, a fin de que éste, en un término de diez días hábiles contados a partir del siguiente al en que surta efectos la notificación en términos de lo dispuesto por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, manifieste lo que a su interés convenga y ofrezca las pruebas que estime pertinentes.

**Artículo 492.** Serán admisibles en el procedimiento de revocación de concesión, los medios de prueba establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, las que deberán ofertarse con el escrito a que se refiere el artículo anterior y en los términos previstos por el ordenamiento legal referido.

**Artículo 493.** El Vocal Ejecutivo, en un término de tres días, deberá proveer sobre la admisión de las pruebas ofrecidas, las que deberán desahogarse en un plazo no mayor a veinte días hábiles.

**Artículo 494.** Concluido el periodo probatorio, el concesionario contará con un plazo de cinco días para alegar lo que a su derecho convenga.

**Artículo 495.** Concluido el periodo de alegatos, los haya o no producido el concesionario, el Vocal Ejecutivo pondrá el asunto en estado de resolución, la que deberá dictarse en un término no mayor a treinta días hábiles.

**Artículo 496.** Contra la resolución dictada en el procedimiento de revocación de concesión, proceden los medios de impugnación establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y Ley de Enjuiciamiento de lo Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro.

## **Título Séptimo De las Carreteras, Caminos y otras Vialidades**

### **Capítulo Primero Disposiciones Generales**

**Artículo 497.** Las disposiciones de este Título tienen por objeto regular las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, construcción, conservación y reconstrucción de las vías de comunicación terrestre entre los centros de población de jurisdicción estatal, así como establecer las normas generales para vialidades urbanas.

**Artículo 498.** El organismo público descentralizado denominado Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, tendrá las facultades, atribuciones y obligaciones que le otorga la ley que lo constituye, las que le concede este Código y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 499.** La Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro deberá elaborar sus programas, sujetándose a las políticas, estrategias, prioridades y metas establecidas en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 500.** Cualquier infracción al presente Título será sancionada por la Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, de conformidad con lo que dispone este Código y demás ordenamientos de la materia.

## **Capítulo Segundo De la Construcción de Carreteras**

**Artículo 501.** La Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro deberá procurar el mejor funcionamiento de la red de carreteras de jurisdicción Estatal, por lo que quedará obligada a realizar análisis operacionales de carácter anual.

El análisis deberá contener, como mínimo, los estudios siguientes:

- I. Rangos de volumen en la red;
- II. Capacidad y niveles de servicio en los diferentes tramos de la red;
- III. Costos de operación; y
- IV. Índices de accidentes en la red de carreteras.

**Artículo 502.** Concluido el análisis se presentará al titular del Poder Ejecutivo del Estado, para que, una vez aprobado, se formule el programa de modernización y mejoramiento de las carreteras, tomando en cuenta aquellas que formen parte de rutas importantes para el autotransporte, que incidan en los planes y programas del sistema alimentario, del desarrollo industrial y del desarrollo urbano estatal y nacional.

**Artículo 503.** La modernización de carreteras se estructurará en base a los siguientes objetivos:

- I. Resolver el problema de congestionamiento;
- II. Disminuir los costos de operación y en consecuencia del transporte;
- III. Impulsar el desarrollo regional;
- IV. Apoyar un plan o proyecto específico, dentro del sector turístico o industrial; y
- V. Proteger el ambiente.

**Artículo 504.** Dentro del proceso de planeación, se establecerá el objetivo principal e inversión considerada en el programa.

Los estudios previos que se realicen, deberán observar la realidad social, económica, topográfica, geotécnica, hidrológica y ecológica para lograr que las carreteras cumplan adecuadamente sus funciones en un balance conveniente de costos y beneficios; asimismo, deberá considerarse el tipo de terreno y uso del suelo, para definir las características generales del proyecto, velocidades de diseño y los tipos de accesos y entronques que influyan en el proyecto de modernización. En forma especial deberán considerarse los planes y programas de desarrollo urbano.

Además, deberá basarse en los costos de adquisición, conservación, operación y derecho de vía, así como en la consideración de protección del paisaje, la contaminación ambiental, principalmente por humos y ruidos; de igual manera los libramientos de poblaciones, los cuales deberán ubicarse en forma congruente con el programa de desarrollo urbano correspondiente y justificarse en función del tránsito que los utilizará.

**Artículo 505.** La Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, establecerá las secciones, condiciones y velocidades mínimas del proyecto, buscando en todo momento aumentar la seguridad de los usuarios.

### **Capítulo Tercero** **Del Derecho de Vía en Carreteras y Caminos**

**Artículo 506.** Para los efectos de este Código, se entiende por derecho de vía, la franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y, en general, para el uso adecuado de una carretera o camino de jurisdicción estatal o municipal.

**Artículo 507.** Son partes integrantes de las carreteras y caminos locales, los servicios auxiliares, obras, construcciones y demás dependencias o accesorios de los mismos, así como los terrenos que sean necesarios para el derecho de vía y el establecimiento de los servicios y obras enunciadas en este artículo.

**Artículo 508.** La franja que determine el derecho de vía de un camino local, tendrá una amplitud mínima de veinte metros a cada lado del eje del camino, la cual podrá ampliarse en los lugares en que esto resulte indicado por las necesidades técnicas de los mismos, por razón del tránsito o por otras causas.

**Artículo 509.** Le corresponde al Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, fijar la amplitud definitiva del derecho de vía de acuerdo con los requerimientos señalados en el artículo anterior, además de:

- I. Vigilar que se respete el derecho de vía y autorizar su uso y aprovechamiento, para la realización de servicios conexos o auxiliares de las vialidades a su cargo;
- II. Celebrar convenios con las dependencias Federales o Municipales para la entrega y recepción de las vialidades que por sus características técnicas, flujo vehicular, naturaleza del tránsito y ubicación, sean consideradas de jurisdicción federal, estatal o municipal; y
- III. Llevar a cabo el registro estatal de las vialidades de jurisdicción estatal.

**Artículo 510.** En caso de uso, aprovechamiento o construcción de accesos de incorporación a cuerpos carreteros, en las vialidades a cargo de la Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, ésta procederá a la clausura y, en su caso, demolición de las construcciones, a cuyo efecto podrá solicitar el auxilio de las autoridades estatales y municipales.

**Artículo 511.** La liberación de los inmuebles para la creación de la zona del derecho de vía de un camino o carretera de jurisdicción estatal o municipal, se verificará por convenio o expropiación; debiendo cubrirse al propietario, en su caso, las prestaciones convenidas o indemnización correspondiente.

**Artículo 512.** No podrán ejecutarse trabajos de construcción ajenos al camino o carretera de la zona de derecho de vía, sin cumplir previamente con las prevenciones establecidas en este Código y demás ordenamientos jurídicos aplicables.



**Artículo 513.** Se requiere permiso otorgado por la Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, para la colocación de anuncios en el derecho de vía de caminos de jurisdicción local, aplicando, en lo conducente, lo previsto por la Sección Segunda, del Capítulo II, del Título Cuarto de este Código.

**Título Octavo**  
**De las Medidas de Seguridad, Sanciones, Procedimiento**  
**Administrativo y Medios de Impugnación**

**Capítulo Primero**  
**De las Medidas de Seguridad**

**Artículo 514.** Se entiende por medidas de seguridad, la adopción y ejecución de acciones y disposiciones que, con apoyo en este Código, dicten las autoridades del Estado o de los Municipios, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y demás situaciones que afecten la seguridad o salud pública, así como el desarrollo urbano conforme a lo estipulado en este Código, derivadas de los actos de inspección y vigilancia que lleve a cabo la autoridad competente.

**Artículo 515.** Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

**Artículo 516.** La autoridad que tenga conocimiento de la existencia de cualquier situación de peligro para las personas y sus bienes, deberá promover ante las autoridades federales, estatales o municipales, la limitación o suspensión de la instalación o funcionamiento de industrias, comercios, servicios, desarrollos urbanos o cualquier actividad que afecte o pueda afectar a la integridad física de las personas o al ambiente.

**Artículo 517.** Son medidas de seguridad, las siguientes:

- I. La suspensión de obras y servicios;
- II. La clausura temporal total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras;
- III. La desocupación de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización de maquinaria o equipos; y
- VII. Las demás que sean necesarias para controlar cualquier situación que afecte al desarrollo urbano.

**Artículo 518.** Para la ejecución de la medida de seguridad, se notificará al interesado antes de su aplicación en términos de lo dispuesto por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

Cuando se trate de un caso de alto riesgo, de emergencia o de desastre, las medidas de seguridad serán ejecutadas por la autoridad, sin notificación previa.

**Artículo 519.** El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, propondrán a las dependencias del Ejecutivo Federal la celebración de acuerdos de coordinación para realizar actos de inspección y vigilancia tendientes a la verificación del cumplimiento de asuntos del orden federal en materia ambiental y del desarrollo urbano.

## **Capítulo Segundo De las Infracciones y Sanciones**

### **Sección Primera De las Infracciones**

**Artículo 520.** Las personas físicas o morales que infrinjan las disposiciones de este Código, serán sancionadas por la autoridad competente en los términos del presente Título.

**Artículo 521.** Para los efectos de este Capítulo, serán responsables de las infracciones a las disposiciones de este Código, los siguientes:

- I. Los propietarios o poseedores de los inmuebles de los que derive la infracción;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción; y
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones del presente Código y demás normas aplicables a las materias que en el mismo se regulan.

**Artículo 522.** Son motivo de infracción, las siguientes conductas:

- I. Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, interconexiones o derivaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;
- II. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- III. Efectuar obras, instalaciones o realizar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder el permiso o que contravengan las disposiciones en él contenidas;
- IV. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;
- V. Causar daños a bienes de propiedad estatal o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones de los regulados por este ordenamiento;
- VI. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente, en uso de las atribuciones que este Código le confiere;
- VII. Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de las visitas de inspección o verificación ordenadas;
- VIII. Realizar actos, celebrar contratos o convenios, obtener la prestación de un servicio o procurárselo a un tercero, hacer uso de instalaciones, tomas, caminos, fluidos, sin cumplir con los requisitos ni observar las normas de seguridad y protección que al

efecto señale este Código y su Reglamento, así como las demás disposiciones aplicables;

- IX. Omitir el pago de los derechos inherentes a los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento, recuperación y reuso de las aguas residuales; y
- X. En general, llevar al cabo cualquier acto en contravención a las disposiciones del presente Código, así como de los planes y programas de desarrollo urbano o que por cualquier motivo causen o puedan causar daños a los ecosistemas o que pongan en riesgo la salud pública o la seguridad de la población.

**Artículo 523.** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos del Estado y de los Municipios, además de las previstas por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos, las siguientes:

- I. Dar curso a documentos, contratos y convenios que contravengan lo dispuesto en este Código, planes, programas, decretos y resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano de la Entidad y sus Municipios; y
- II. La falta de actuación oportuna, ante la evidencia de los hechos que representen violación flagrante de este Código.

**Artículo 524.** Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de la Dirección y Subdirecciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, así como a los Notarios Públicos:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan las disposiciones del presente Código, así como los planes, programas, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano del Estado y sus Municipios;
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan los planes, decretos o resoluciones administrativas al desarrollo urbano en el Estado;
- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados; y
- IV. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones del presente Código y demás ordenamientos aplicables en la materia.

**Artículo 525.** Las infracciones cometidas por los Notarios Públicos, serán sancionadas en términos de lo previsto en la Ley del Notariado del Estado de Querétaro.

**Artículo 526.** Los servidores públicos que incurran en infracción a las disposiciones de este Código, serán sancionados, en los términos que establece la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Querétaro.

## **Sección Segunda De las Sanciones**

**Artículo 527.** Por las infracciones a este Código, se aplicarán las sanciones administrativas previstas en el artículo 95 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere resultar.

Para la aplicación de las sanciones, la autoridad atenderá, en lo conducente, lo previsto por el Capítulo Único del Título Cuarto de la Ley referida en el párrafo que antecede.

En materia de protección ambiental, la Procuraduría aplicará las sanciones correspondientes en los términos de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

**Artículo 528.** Además de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, podrán imponerse las siguientes:

- I. Suspensión de la obra;
- II. Demolición de la obra; Construcción, modificación o retiro de obras e instalaciones; y
- III. Cualquier otra señalada en este Código.

**Artículo 529.** Cuando se imponga como sanción la suspensión de una obra, se ordenará al infractor que realice los actos o subsane las omisiones que motivaron la misma, fijando un plazo prudente para ello a juicio de la autoridad competente, en la inteligencia de que dicha obra permanecerá suspendida hasta en tanto cumpla con lo ordenado.

**Artículo 530.** Tratándose de suspensión temporal o clausura definitiva, total o parcial, el personal comisionado para la verificación, debe levantar acta circunstanciada, observando las formalidades establecidas para las inspecciones, establecidas en el Título Tercero, Capítulo Decimosegundo de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

**Artículo 531.** En el caso de que la autoridad competente determine la construcción, modificación, retiro, demolición de obras o instalaciones, ordenará al infractor su realización. Si éste no cumple en el plazo que para ello se haya fijado, la autoridad podrá realizarlas o bien encomendarlas a un tercero, con cargo al infractor, constituyéndose con el gasto erogado, un crédito fiscal a favor del Estado o Municipio, según sea el caso.

**Artículo 532.** Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en las oficinas recaudadoras que correspondan al Estado o Municipios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva. En todo caso, su importe se considerará crédito fiscal en favor del Estado o Municipio, autoridades quienes, a través del procedimiento administrativo de ejecución previsto por el Código Fiscal del Estado, podrán hacer efectivo el cobro.

**Artículo 533.** Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran ser constitutivos de delito.

### **Capítulo Tercero Del Procedimiento Administrativo**

#### **Sección Primera De las Notificaciones**

**Artículo 534.** Las notificaciones y demás comunicaciones procesales previstas en este Código, de no existir una previsión especial, se realizarán en términos de lo previsto en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

## **Sección Segunda De las Verificaciones e Inspecciones**

**Artículo 535.** El procedimiento relativo a visitas de verificación o inspección, se estará a lo dispuesto en este Código y en el Título Tercero, Capítulo Decimosegundo de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

En materia de protección ambiental, la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, realizará las inspecciones conforme a lo establecido en la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro y su Reglamento.

**Artículo 536.** En caso de obstaculización u oposición a la práctica de la diligencia, la autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección.

## **Capítulo Cuarto De los Medios de Impugnación**

**Artículo 537.** Los actos administrativos de las autoridades del Estado y de los Municipios en la aplicación del presente ordenamiento, podrán combatirse a través de los medios de impugnación previstos en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y la Ley de Enjuiciamiento de lo Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** El presente Código entrará en vigor a los treinta días naturales contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

**Artículo Segundo.** Se abroga el Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el día seis de agosto de mil novecientos noventa y dos.

**Artículo Tercero.** Las disposiciones legales de otros cuerpos normativos que confieran atribuciones para la aplicación de normas en materia de vigilancia y protección al medio ambiente que este Código otorga a la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, se entenderán conferidas a este Organismo, debiéndose realizar las adecuaciones a dichos cuerpos normativos, en un periodo de 60 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de este ordenamiento legal.

**Artículo Cuarto.** El titular del Poder Ejecutivo del Estado emitirá las normas reglamentarias de la presente Ley.

**Artículo Quinto.** En el ámbito de su competencia, los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, a partir del inicio de la vigencia del presente Código, procederán a adecuar, emitir y publicar sus normas reglamentarias, que resulten necesarias para la aplicación de la presente Ley.

**Artículo Sexto.** Aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente.

**Artículo Séptimo.** La Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos en el Estado de Querétaro, continuará vigente por el tiempo establecido por la Legislatura del Estado en las leyes respectivas.

**Artículo Octavo.** En un plazo máximo de sesenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Código, el Poder Ejecutivo del Estado, emitirá el reglamento para la conformación y funcionamiento de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, así como el nombramiento de su titular.

**Artículo Noveno.** Los organismos públicos descentralizados contemplados en el presente Código, deberán actualizar las disposiciones complementarias o, en su caso, sus instrumentos de creación que resulten necesarios, para su debida aplicación.

**Artículo Decimo.** Se derogan todas las demás disposiciones u ordenamientos jurídicos de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Código.

**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 DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DOCE.**

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

**DIP. HIRAM RUBIO GARCÍA**  
**PRESIDENTE**  
Rúbrica

**DIP. ANTONIO CABRERA PÉREZ**  
**SEGUNDO SECRETARIO**  
Rúbrica

**Lic. José Eduardo Calzada Rovirosa, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro,** en ejercicio de lo dispuesto por los artículos 22 fracción I, 23 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 8 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; **expido y promulgo** el presente Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

**Lic. José Eduardo Calzada Rovirosa**  
**Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro**  
Rúbrica

**Lic. Jorge López Portillo Tostado**  
**Secretario de Gobierno**  
Rúbrica

**Ing. Sergio Amín Chufaní Abarca**  
**Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas**  
Rúbrica

CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO: PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA", EL 31 DE MAYO DE 2012 (P. O. No. 27)

### **REFORMA, ADICIONA Y DEROGA**

- Ley que reforma y adiciona el Código Urbano del Estado de Querétaro: publicada el 7 de febrero de 2014 (P. O. No. 8)
- Ley que reforma, deroga y adiciona diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro: publicada el 31 de octubre de 2014 (P. O. No. 62)
- Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro: publicada el 22 de mayo de 2015 (P. O. No. 26)

#### **TRANSITORIOS**

7 de febrero de 2014  
(P. O. No. 8)

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor a los 45 días hábiles siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

Artículo Segundo. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en un plazo no mayor a 45 días hábiles, contados a partir de la publicación de la presente Ley deberá contar con el catálogo de especies nativas de la región, el cual habrá de publicar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", además de tenerlo disponible para la ciudadanía de manera electrónica en su portal de internet.

Artículo Tercero. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ley.

#### **TRANSITORIOS**

31 de octubre de 2014  
(P. O. No. 62)

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

Artículo Segundo. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ley.

#### **TRANSITORIOS**

22 de mayo de 2015  
(P. O. No. 26)

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

Artículo Segundo. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ley.