

Responsable de la Gaceta Oficial:  
M. en D. Jesús Roberto Franco González  
Secretario del Ayuntamiento



---

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2018-2021

---

14 de Octubre de 2020 · Año III · No. 64

## ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se Autoriza Presentar Ante la LIX Legislatura del Estado de Querétaro, la Iniciativa de Ley por la que se Establecen las Bases Generales para Agilizar los Procedimientos de Entrega - Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro.**

**MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;**

**CERTIFICO:**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada de manera virtual el 13 de octubre del 2020, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo por el que se Autoriza Presentar Ante la LIX Legislatura del Estado de Querétaro, la Iniciativa de Ley por la que se Establecen las Bases Generales para Agilizar los Procedimientos de Entrega - Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro”, que textualmente señala:

**“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 18 FRACCIÓN IV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 42 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIONES II Y XXIX, 38 FRACCIONES I Y VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y**

**C O N S I D E R A N D O**

1. El artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone que todas las personas gozan de los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

En el numeral 27, tercer párrafo de la Norma Fundamental, se establece que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. En consecuencia, proveerá las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación de los centros de población

2. Con base al artículo 2 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, el cual reconoce que, en la entidad, toda persona gozará de los derechos humanos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, es

decir, en materia de derechos humanos, si bien la Constitución del Estado amplía algunos de ellos, de forma general hace una remisión a los reconocidos en los instrumentos jurídicos antes mencionados.

En consecuencia, el artículo 3, segundo párrafo, del Código Urbano del Estado de Querétaro, reconoce que todas las personas residentes en el Estado tienen derecho al disfrute de ciudades sustentables, justas, democráticas, seguras y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos.

3. El artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo séptimo reconoce que todas las personas tienen derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. Este derecho no debe interpretarse en sentido restrictivo, sino en uno amplio que garantice la función social de la vivienda y su importancia en la interrelación que existe con el resto de los derechos humanos.

En tal sentido, el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, reconoce el derecho de toda persona a un nivel adecuado para sí y su familia, incluyendo una alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de su existencia.

4. El día 28 de noviembre de 2016, se emitió la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como un instrumento normativo integral, que establece las bases de la organización del territorio en el país y el grado de intervención y responsabilidad que le compete a cada orden de gobierno.

Con base a la citada ley, el artículo 4 fracción I, reconoce el "*derecho a la ciudad*" como una prerrogativa básica de todos los habitantes de Centros de Población con acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

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

5. La Organización de las Naciones Unidas (ONU) ha establecido, en el marco de las Metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, el objetivo 11 "*Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles*".

De manera particular y específica, la acción 11.1 consistente en: *"Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales"*, con lo que se ha establecido el compromiso de la comunidad internacional en generar espacios más incluyentes y adecuados para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

6. La dinámica demográfica que presenta el Estado de Querétaro propone retos y presenta oportunidades para mejorar y regular el crecimiento ordenado.

Conforme a los datos del Consejo Estatal de Población (COESPO), la migración en la entidad alcanza las 49 personas que arriban al Estado diariamente, mientras que 13 emigran, por lo que todos los días se verifica un aumento poblacional, por migración, de 36 personas.

Esto implica que, en un año, aproximadamente 18 mil personas arriban a Querétaro provenientes de otras entidades federativas u otros países, mientras que solo cinco mil emigran, lo cual al considerar los nacimientos (40 mil al año) y restar las defunciones (11 mil anuales), se tenía previsto que en el 2019 se tuviera un crecimiento poblacional aproximado de 1.8%, respecto de 2018, lo que coloca a la entidad como una de las 10 con mayor incremento poblacional a nivel nacional.

7. Conforme a la información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en los últimos nueve años, el Estado de Querétaro ha incrementado su población total, pasando de 1,827,937 habitantes en el 2010 a 2,004,472 en el 2015, y proyectándose un crecimiento a 2,091,823 para el año 2019; lo que implica que en ese periodo de tiempo, la población total en el Estado aumentara un 14.5%, aproximadamente. Tendencia que seguirá al alza, toda vez que el Consejo Nacional de Población tiene proyectado que para el 2020, la población en el Estado alcanzará la cantidad de 2,147,765 habitantes, esto es, 17.5% de crecimiento con referencia al 2010, y para el 2030 llegará a 2,403,016 es decir 31.5% en comparación con el mismo año.
8. Esta realidad convierte a Querétaro en un polo de atracción de personas de otras entidades federativas, que al ser el Estado de Querétaro una entidad con índices de seguridad arriba de la media nacional, que cuenta con un crecimiento económico constante, que brinda certeza jurídica y calidad en los servicios, que sobresalen a la media en el país, es consecuencia para que la gente de otras latitudes adopte al estado como una opción para emigrar, lo que conlleva a que se detone la oferta inmobiliaria en la entidad, especialmente en la Zona Metropolitana de Querétaro y en San Juan del Río, con lo que, en los últimos años, se han creado diversos desarrollos habitacionales nuevos ante dicho auge, por lo que en los municipios de Querétaro, Corregidora, Huimilpan, El Marqués, San Juan del Río, Colón y Ezequiel Montes, se haya detonado el crecimiento de nuevos desarrollos inmobiliarios.

Derivado del crecimiento y desarrollo de nuevos polos habitacionales, la autorización y construcción de fraccionamientos está sujeta a un procedimiento administrativo complejo que, en muchas ocasiones, no

culmina de la forma deseada, cuya última etapa, relativa a la entrega y recepción de las obras de urbanización prevista en el Código Urbano del Estado de Querétaro no se cumpla a cabalidad de manera recurrente por los desarrolladores.

9. Por los motivos expuestos y con la finalidad de brindar certeza jurídica a los residentes que adquieren una vivienda en un fraccionamiento autorizado, a los desarrolladores y a las propias autoridades municipales, se propone una iniciativa de ley que establezca mecanismos para que los municipios, en el ámbito de su competencia, implementen programas que les permitan agilizar los procedimientos de entrega-recepción, estableciendo las bases a aplicar en la designación de los fraccionamientos susceptible a ser incorporados en los programas que generen los propios municipios en función de sus necesidades y problemáticas.
10. Por lo expuesto, la iniciativa de Ley que se propone tiene como objetivo:
  - Brindar certeza jurídica a los habitantes de los fraccionamientos en cuanto al estatus legal del mismo.
  - Que los Municipios promuevan la simplificación administrativa para la entrega de fraccionamientos.
  - Reducir tiempos para el proceso de entrega recepción de fraccionamientos.
11. Con fecha 7 de octubre de 2020, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SEDES/DDU/COU/4560/2020, suscrito por el arquitecto Enrique Martínez Uribe, Director de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, solicitando el estudio de la Iniciativa de Ley por la que se Establecen las Bases Generales para Agilizar los Procedimientos de Entrega- Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, para que sea sometida a consideración y, en su caso, aprobación del Honorable Ayuntamiento de Querétaro.
12. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/026/2020 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.”

**Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:**

### **ACUERDO**

**“ÚNICO.** Se autoriza presentar ante la LIX Legislatura del Estado de Querétaro, la Iniciativa de Ley por la que se Establecen las Bases Generales para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, en los siguientes términos:

**“Ley por la que se Establecen las Bases Generales para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro**

**Artículo 1.** Esta Ley tiene por objeto establecer las bases generales que deberán observar los Municipios del Estado de Querétaro para implementar los instrumentos y procedimientos que faciliten la entrega recepción de fraccionamientos, que cuenten con las condiciones necesarias de operatividad, prestación de servicios e infraestructura.

**Artículo 2.** Serán sujetos de esta Ley únicamente aquellos fraccionamientos que hayan sido autorizados mediante un Acuerdo del Ayuntamiento, tratándose de municipios, o por Acuerdo o Decreto emitido por el Ejecutivo del Estado de Querétaro, siendo los Ayuntamientos quienes determinen el supuesto, siempre que se encuadren en alguno de los siguientes casos:

- I. Cuando se trate de fraccionamientos en los que sea jurídica o materialmente imposible exigir al desarrollador o propietario la conclusión del procedimiento de entrega-recepción ante el municipio;
- II. Tratándose de fraccionamientos en que se hayan transmitido a los Municipios o en su momento a Gobierno de Estado, las vialidades públicas y áreas de donación para equipamiento urbano y áreas verdes, a través de una escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y, en este caso, no se haya formalizado el proceso de entrega-recepción;
- III. Fraccionamientos que en su momento hayan sido promovidos por alguna institución federal, estatal o municipal y que cumplan con los criterios de entrega-recepción que para el efecto establezcan los municipios;
- IV. Fraccionamientos que cumplan con las condiciones mínimas para su entrega-recepción, atendiendo a la operatividad y funcionalidad que cada municipio establezca mediante los instrumentos o programas correspondientes;
- V. Cuenten con las obras de urbanización ejecutadas en su totalidad, cuando menos, aun cuando no exista prestación parcial o total de los servicios por parte de las autoridades municipales;
- VI. Cuando los desarrolladores o propietarios soliciten a los Municipios realizar las entregas parciales, por etapas, sección, fases o servicios de conformidad con los programas o lineamientos establecidos por las autoridades municipales para el efecto;
- VII. Cuando se trate de fraccionamientos que no hayan sido entregados y que ante la falta definitiva de los desarrolladores o propietarios, cuenten con una asociación de colonos, comité vecinal o figura jurídica que

determine cada municipio y que manifiesten su interés en iniciar el procedimiento de entrega recepción en su modalidad parcial o total ante los Ayuntamientos correspondientes, conforme a los lineamientos o programas que cada municipio establezca, y

**VIII.** Los demás que considere cada uno de los Municipios.

**Artículo 3.** Los Ayuntamientos de los municipios del Estado de Querétaro, con base en su suficiencia presupuestal, podrán implementar programas, criterios y los lineamientos que consideren, para autorizar y llevar a cabo los procedimientos de entrega-recepción de fraccionamientos de manera parcial o total, conforme a las condiciones y especificaciones señaladas en el presente ordenamiento.

**Artículo 4.** Respecto a lo señalado en el artículo 208 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, podrá eximirse de la presentación de la fianza, a aquellos fraccionamientos que cumplan con los siguientes requisitos:

- I. Que el desarrollador o propietario esté acreditado como ilocalizable o en un procedimiento de concurso mercantil y la entrega-recepción sea promovida ante el Ayuntamiento a través de la asociación de colonos, comité vecinal o cualquier otra figura jurídica que determine cada municipio, y
- II. Cuando cuenten con una antigüedad mayor a 10 años previos a la entrada en vigor de la presente Ley, siempre que dichos fraccionamientos acrediten haber contado con licencias de ejecución de obras de urbanización y de venta provisional de lotes.

Aquellos fraccionamientos que realicen entregas parciales por etapas, sección, fases o servicios de conformidad con los programas o lineamientos establecidos por las autoridades municipales para el efecto y que cuenten una antigüedad menor a 10 años a partir de la autorización de la entrada en vigor de la presente Ley, deberán presentar la fianza que corresponda a la etapa, sección, fase o servicio que pretendan entregar.

**Artículo 5.** Los municipios podrán declarar estado de emergencia para ejecutar obras de urbanización, rehabilitación y mejoramiento que consideren necesarias e indispensables para operar en buenas condiciones los fraccionamientos que determinen.

Las autoridades competentes tendrán facultades para instruir los procedimientos legales conducentes en contra de aquellos desarrolladores o propietarios que, teniendo la obligación de realizar esas obras, no las hubieren ejecutado, las hayan dejado inconclusas o las hayan ejecutado incorrectamente. Lo anterior, con base en el dictamen técnico de incumplimiento que al efecto emitan las áreas que resulten competentes de cada municipio, en el que se analicen:

- I. Las obras, acciones o responsabilidades asumidas por el desarrollador o propietario, conforme a los proyectos ejecutivos previamente autorizados, el proyecto de lotificación y la licencia de ejecución de obras de urbanización;
- II. Las acciones específicas de incumplimiento por parte del desarrollador o propietario;
- III. El costo económico que implicará para la autoridad municipal llevar a cabo la ejecución de las obras faltantes y el grado de compensación que deberá cumplir el desarrollador o propietario, con base en los proyectos ejecutivos previamente autorizados, y
- IV. Podrá analizar el cobro por medio de las propiedades que se tengan dentro del territorio municipal aun cuando estuvieren fuera del fraccionamiento del que se está realizando el programa de entrega recepción.

Se considerarán créditos fiscales a favor del Municipio a cargo del desarrollador inmobiliario responsable o propietario, por lo que las áreas jurídicas, en coordinación con las dependencias encargadas de las finanzas públicas de los municipios, podrán iniciar los procedimientos administrativos de ejecución previstos por el Código Fiscal del Estado, para hacer efectivo el cobro.

**Artículo 6.** Tratándose de obras de rehabilitación y mejoramiento, éstas podrán ejecutarse mediante el sistema de obras por cooperación previsto en el Título Quinto del Código Urbano del Estado o a través de cualquier otro mecanismo de recaudación que involucre la participación de los beneficiados en el fraccionamiento, a menos que estos, mediante la asamblea de colonos y previo acuerdo con el municipio, acepten realizar las obras de manera directa y sin cargo al erario público.

El seguimiento de las obras deberá ser realizado por cada una de las dependencias municipales, Estatales y Organismos Operadores involucradas en base a la competencia de cada una de ellas, una vez concluidas las cuales a su entera satisfacción deben dar aviso a la Secretaría del Ayuntamiento de su Municipio.

**Artículo 7.** Para todo lo no previsto en esta Ley, se aplicará supletoriamente lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

**Artículo 8.** Una vez que entre en vigor la presente ley, cada municipio elaborará un programa en el que se implementarán y definirán los procedimientos y requisitos que requiera para la aplicación de esta Ley.

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El presente acuerdo surtirá sus efectos al momento de su aprobación.

**ARTÍCULO TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento remitir a la LIX Legislatura del Estado de Querétaro la Iniciativa de Ley por la que se Establecen las Bases Generales para Agilizar los Procedimientos de Entrega-Recepción de los Fraccionamientos en el Estado de Querétaro, con la finalidad que se realice el análisis respectivo y resuelva lo conducente en el ámbito de su competencia.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 7 SIETE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 13 DE OCTUBRE DEL 2020, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.**

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**SIN TEXTO**



**QUERÉTARO**  
— MUNICIPIO —

---

GACETA OFICIAL  
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2018-2021

---

“Ésta (obra, programa o acción) es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de ésta (obra, programa o acción) con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de ésta (obra, programa o acción) deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.