

LA QUINCUGÉSIMA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 41 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO, Y CONSIDERANDO :

Que la ciudad de Querétaro desde el siglo XVI, ocupa un lugar relevante en la geografía urbana nacional, por ser cruce de los caminos que comunican el norte y el sur del territorio. Que el Corregimiento de Querétaro, a lo largo de la época virreinal, difundió desde sus claustros, enclavados, en la Muy Noble y Leal Ciudad de Santiago de Querétaro, en el resto de sus poblaciones y en los confines de la Sierra Gorda, la cultura, la educación, la ciencia, y fue pieza fundamental en el proceso de evangelización de los territorios del norte y del sur del continente.

Que el proceso de urbanización de Querétaro durante la Colonia, guardó el equilibrio entre espacios abiertos y espacios cerrados; entre vanos y macizos; entre plazas, plazuelas, atrios, jardines y alamedas en contraste con los templos, los recintos monacales, los palacios; las casas, las casonas y la misma arquitectura popular.

Que desde su fundación en 1531, y como lo señala la Merced de Tierras fechada en 1537, por la que Carlos V otorgó a los Caciques Indígenas las tierras donde se desarrolló el pueblo de Querétaro, existió una primacía de un espacio abierto central, de la plaza principal, a la sazón la plaza de San Francisco, en torno a la cual se desarrolló la totalidad del espacio urbano.

Que la organización urbana de Querétaro, su calidad arquitectónica, fue reconocida por la corona española a mediados del siglo XVII quedando descritas estas características en las Capitulaciones celebradas entre los vecinos de Querétaro y el enviado real Andrés del Rosal y Ríos, convenio que dio lugar a la integración del Cabildo de Querétaro el 4 de octubre de 1655, y a la elevación al rango de ciudad, con el título de Muy Noble y Leal ciudad de Santiago de Querétaro.

Que el tipo de traza de Querétaro, la relación urbana de sus elementos, la jerarquía de sus calles y caminos, la importancia de la plaza como elemento central de la composición urbana, fue consagrada en 1574 en las Ordenanzas de Felipe II.

Que esas disposiciones legales, junto con otros instrumentos jurídicos como las Primeras Ordenanzas de Querétaro, firmadas por Felipe V en 1733, o la ordenanza para la División de la ciudad de Querétaro en Cuarteles, promovida en 1796 por el Corregidor de Letras Ignacio Ruiz Calado, hicieron de Querétaro la ciudad que hoy es considerada Patrimonio Histórico, y posiblemente muy pronto Patrimonio de la Humanidad.

Que esta ciudad patrimonial, testigo de los eventos más relevantes en el devenir de la Patria, parte de la conciencia histórica de los mexicanos, es hoy el resultado de un crecimiento anárquico y desordenado.

Que reconocemos que el crecimiento anárquico es fuente de innumerables problemas, por lo que es urgente formular renovados esquemas jurídicos que den congruencia a la realidad de los queretanos y mayor seguridad legal a los diversos sectores sociales.

Que las inmigraciones provenientes de la ciudad de México, así como del interior del Estado, han provocado desequilibrio en la relación demanda y oferta en materia de servicios públicos, lo que ha hecho que en ocho años se duplique la población, la infraestructura urbana, la vivienda, las vialidades, el tránsito, el transporte y los servicios municipales.

Que en la actualidad, la ciudad de Querétaro tiene una clara estructura urbana en sus partes del centro, y contraste manifiesta una desarticulación entre las diferentes actividades y espacios urbanos de la periferia.

Que es un reto para la planeación urbana, incorporar las zonas periféricas al centro, configurándolas en una sola unidad funcional urbana, beneficiando con ello a toda la población civil.

Que el desarrollo urbano actual básicamente ofrece infraestructura de servicios a quien puede pagarlos, dejando a la vasta mayoría de la población de bajos ingresos con insuficiencias y carencias de los servicios mínimos que requieren.

Que el Ejecutivo Estatal reconoce que una de sus principales metas es el bienestar y la equidad entre las diversas regiones; por ello, se recurrió al debate y se contó con las

propuestas de las diversas organizaciones que integran la sociedad civil, no para actuar al margen de ellos, ni para decidir unilateralmente, sino para dar respuesta a los retos urbanos que hoy se presentan.

Que asimismo, debemos atender a la pluralidad, al diálogo y al respeto y reconocimiento a lo diverso, y estar en posibilidad de que esas respuestas sea acordes con los reclamos de los habitantes del Estado.

Que los momentos presentes son momentos de reparación del deterioro de nuestras poblaciones y, principalmente, sentar las bases para una vida social óptima de los seres humanos.

Que por lo anterior, se precisa establecer normas conforme a las cuales se puedan realizar construcciones e instalación de anuncios publicitarios dentro de los derechos de vía de jurisdicción local en áreas aledañas a la misma y definir la normatividad en materia de vialidades.

Que debe fijarse con toda claridad una estructura que dé origen a la reglamentación específica respecto a la que deberán sujetarse las obras relacionadas con la construcción, ya sea pública o privada, que se ejecute en la vía pública o bien en terrenos de propiedad particular; establecer los fundamentos para el uso de los servicios públicos en las construcciones, para el uso de los predios, la obtención de licencias o los permisos de ocupación del suelo, así como las bases para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado.

Que es necesario determinar la forma de operar de los organismos administradores de los sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como crear las disposiciones, normas y procedimientos para regular la autorización de las obras de utilidad pública que habrán de realizarse por el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos, los organismos auxiliares de ambos y los fideicomisos que se integren para beneficio de la colectividad, a efecto de que dichas obras sean congruentes con los planes de desarrollo urbano.

Que con la aprobación del Código y la subsecuente planeación urbana, se asignarán espacios en donde se concentren los servicios y el equipamiento que la comunidad requiere para vivir, particularmente en las extensas zonas populares periféricas. De este modo se buscará ofrecer igualdad en el acceso a los servicios y equipamiento a la población menos favorecida, buscando con ello un equilibrio con los grupos de población que ya cuentan con ellos.

Que la iniciativa de Ley que contempla el Código Urbano para el Estado de Querétaro, recoge las demandas, proposiciones y expectativas de la población, expresadas en los Encuentros de Análisis y Propuestas de la sociedad civil.

Que la iniciativa de Ley fue objeto de una minuciosa elaboración por parte del Ejecutivo, integrándose una comisión de Seguimiento, Revisión Jurídica y Participación Técnica, integrada por especialistas en las distintas materias, Colegio y Asociaciones de Profesionistas, Instituciones de Enseñanza Superior, Agrupaciones del Sector Industrial y Comercial, y demás miembros de la comunidad.

Que se abre un abanico de posibilidades al desarrollo de Querétaro, ante el ofrecimiento que hiciera el Lic. Luis Donald Colosio, Titular de la Secretaría de Desarrollo Social, en ocasión de su asistencia como representante presidencial al Primer Informe de Gobierno del Ejecutivo, donde se comprometió a apoyar con recursos técnicos y económicos el proceso de Planeación urbana Estatal y Municipal.

Que esta misma representación popular sujetó la Iniciativa a una serie de Reuniones de consulta Pública de carácter informativo, explicativo, de divulgación, de análisis, de sugerencias y propuestas, con participación de representantes gubernamentales, particularmente Director de Obras Públicas Municipales, especialistas en las materias, locales y foráneos, Agrupaciones de Profesionistas, Instituciones de Enseñanza Superior, Organizaciones del Sector Industrial, Comercial y Social y demás miembros de la comunidad, así como representantes de Organismos Nacionales.

Que esta Comisión de Desarrollo Urbano discutió, analizó y evaluó las propuestas, sugerencias y comentarios emanados de las Reuniones de Consulta Pública, así como las propuestas de los propios Legisladores que integran esta Soberanía Popular, enriqueciendo así la Iniciativa de referencia.

Que muchas de estas mismas propuestas, sugerencias y comentarios surgidos de las Reuniones de Consulta Pública, podrán incorporarse también a la parte reglamentaria del Código Urbano.

Que para algunos de los asistentes a estas Reuniones, el Código puede ser un modelo a seguir, a nivel nacional.

Que en consecuencia, se de vital importancia contar con un marco jurídico adecuado para que nuestro Estado se fortalezca; asimismo se debe optimizar el servicio público, administrar y preservar los recursos naturales y mejorar el desarrollo urbano. Por lo tanto, la propia Legislatura ha tenido a bien expedir el siguiente:

“EL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO”

TITULO PRIMERO DE LAS AUTORIDADES Y COMPETENCIA CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 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:

I.- Regular la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado de Querétaro.

II.- Establecer las normas conforme a las que el Gobierno de la Entidad y Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

III.- Establecer la concurrencia entre el Estado y Municipios que lo integran, a efecto de proveer la ordenación y regularización de los asentamientos humanos en el territorio estatal.

IV.- Definir las características de los distintos tipos de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales y otros tipos de desarrollos.

V.- Establecer los requisitos para la autorización de los diferentes tipos de fraccionamientos y desarrollos.

VI.- Definir las especificaciones generales para la ejecución de las obras de urbanización de los diferentes fraccionamientos y desarrollos.

VII.- Fijar las restricciones y derecho de vía en los caminos y carreteras locales, construídos o que se construyan por el Estado, en forma directa o en cooperación con otras entidades públicas federales, estatales o municipales, o con los particulares, siempre y cuando no estén comprendidas dentro de aquellas a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación.

VIII.- Establecer las normas y procedimientos conforme los cuales podrán realizarse construcciones e instalación de anuncios publicitarios dentro del derecho de vía de jurisdicción local o en áreas aledañas a las mismas.

IX.- Establecer las normas generales para vialidades urbanas.

X.- Establecer las normas y procedimientos generales para regular las construcciones en el Estado de Querétaro, así como las reglas a que deberán sujetarse todas las obras relacionadas con aquellas, públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de propiedad particular o en la vía pública, así como las que regulen el uso de los servicios públicos en las construcciones, el uso de predios y construcciones o estructuras, y los procedimientos generales para obtención de licencia de construcción y permiso de ocupación de la vía pública.

XI.- Establecer las bases en todo el territorio del Estado para conocer el tipo de elementos y grados de incidencia que tienen los fenómenos naturales en las estructuras urbanas, considerando los riesgos de afectación fijando las normas y especificaciones que permitan ampliar los márgenes de seguridad estructural, en beneficio de la población.

XII.- Establecer las bases bajo las cuales se regirán los organismos, operadores y administradores de los sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado.

XIII.- Establecer las bases generales para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado en el Estado.

XIV.- Establecer las disposiciones, normas y procedimientos para regular la autorización de las obras de utilidad pública urbana que realice el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos, los organismos auxiliares de ambos y los fideicomisos en beneficio de la colectividad, así como aquellas tendientes a determinar los impuestos que por la conclusión de dichas obras se generen.

XV.- Establecer las disposiciones y bases generales en cuanto a medidas de seguridad que

en el Estado se refieren.

ARTICULO 2.- Se considera de utilidad pública e interés social:

I.- Las acciones de planear y ordenar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, y:

II.- Que las poblaciones reúnan las condiciones necesarias de salubridad, seguridad, estética y funcionalidad, en las vías públicas, edificios y construcciones, así como en la utilización y aprovechamiento del suelo.

ARTICULO 2-BIS.- Las garantías a las que se refiere el presente Código, que deban otorgarse a favor del Estado de Querétaro, se constituirán a favor de la dependencia o entidad que otorgue 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 otorgue 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.

CAPITULO II

DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y MUNICIPIOS

ARTICULO 3.- El Ejecutivo del Estado deberá coordinar y convenir con los Ayuntamientos de la Entidad las acciones inherentes a la planeación y al desarrollo urbano.

ARTICULO 4.- Los convenios sobre planeación y desarrollo urbano que firme el Ejecutivo del Estado con los Ayuntamientos tenderán a fortalecer la capacidad administrativa y financiera de los municipios y a impulsar la capacidad productiva y cultural de sus habitantes, de acuerdo con el equilibrio regional del desarrollo del Estado.

ARTICULO 5.- Son asuntos de la competencia y concurrencia del Estado y Municipios, aquellos donde se afecten los intereses, facultades o atribuciones de ambas entidades, así como aquellos donde expresamente lo establezcan las leyes.

CAPITULO III

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

SECCIÓN PRIMERA

DE LAS AUTORIDADES DE PLANEACIÓN URBANA

ARTICULO 6.- El Gobierno del Estado es la autoridad competente para planear, y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

ARTICULO 7.- EL Gobierno del Estado representado por el Gobernador para realizar las funciones asignadas en el artículo anterior, deberá:

I.- Participar en la elaboración, remisión, aprobación de los planes estatales y municipales de desarrollo urbano, atendiendo a los grupos sociales que integran la comunidad a través de sus organismos legalmente constituidos.

II.- Promover ante la Legislatura Local, la fundación de nuevos centros de población.

III.- Expedir las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

IV.- Proporcionar a los Ayuntamientos el apoyo técnico y coadyuvar con apoyo financiero, para que en el mismo ámbito municipal se cumplan las funciones derivadas de la planeación.

V.- Celebrar convenios con las Secretarías de Estado o entidades Paraestatales, Ayuntamientos y particulares, para coordinar la solución de los problemas que afecten el desarrollo urbano.

VI.- Aplicar a la propiedad las modalidades que imponga este ordenamiento y demás disposiciones legales relativas.

VII.- Promover la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo urbano.

VIII.- Dictar y tomar las medidas necesarias para evitar la especulación de los terrenos.

IX.- Determinar las medidas económicas y administrativas que considere necesarias en los términos de este ordenamiento y de las demás disposiciones aplicables.

X.- Participar en la elaboración y actualización del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

XI.- Participar en la ordenación de los procesos de conurbación entre esta Entidad y otras Entidades Federativas.

XII.- Participar con los gobiernos estatales vecinos y los ayuntamientos de los mismos, en la elaboración y ejecución del Plan de Desarrollo de las zonas conurbadas los términos que establezcan los ordenamientos correspondientes.

XIII.- Promover acciones tendientes a la integración social de los habitantes.

XIV.- Inscribir en el registro de los planes de desarrollo urbano y enviar para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio todas aquellas resoluciones que de acuerdo a este ordenamiento así lo ameriten, y

XV.- Aplicar y hacer cumplir el presente ordenamiento y las demás disposiciones que regulen la materia.

ARTICULO 8.- La Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, es la dependencia que tiene a su cargo poner en práctica las directrices que ordenen y regulen el desarrollo urbano de la entidad.

ARTICULO 9.- La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, coordinará la elaboración, ejecución y revisión del Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Para tales efectos el Ejecutivo Local creará la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, la cual estará integrada por las dependencias del Gobierno del Estado que tengan relación directa con el desarrollo urbano en el mismo, así como de las entidades que el Gobernador considere convenientes.

ARTICULO 10.- Son atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, las siguientes:

I.- Tener conocimiento y emitir dictamen acerca de las provisiones de las áreas y predios del estado, que sometan las autorizaciones municipales a la aprobación del Ejecutivo Estatal.

II.- Regular el mercado de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda popular.

III.- De conformidad a los planes de desarrollo urbano, 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.

IV.- Planear y realizar las obras y servicios públicos en el Estado, para cumplir los fines de este ordenamiento.

V.- Realizar estudios y dictaminar la conveniencia de las obras proyectadas en el Estado, por instrucciones de los ayuntamientos en la Entidad, y de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano.

VI.- Formular proyectos y estudios técnicos que comprendan especificaciones y presupuestos de las obras que deban realizarse.

VII.- Formar los proyectos de financiamiento de las obras a realizar, así como las bases de los contratos relativos, dictaminando respecto de aquellos que provengan de alguno de los otros órganos de planeación y sujetándose a la aprobación del ayuntamiento o ayuntamientos.

VIII.- Establecer las medidas que hagan efectiva la participación popular.

IX.- En caso de expropiación de bienes de propiedad privada, para la realización de obras públicas o de interés social, emitir opinión sobre el monto de la indemnización, en los términos que establezcan las leyes de la materia.

X.- intervenir como parte en los juicios sobre destinación del monto de las indemnizaciones, en los casos de expropiaciones que efectuó el Estado.

XI.- Realizar funciones de auditoría y supervisión, en todos los casos de ejecución de las obras comprendidas dentro de las disposiciones de este ordenamiento, bajo las normas y coordinación que establezca la Secretaría de la Contraloría en el Estado, en ejercicio de sus atribuciones.

XII.- Dar trámite y emitir resolución sobre las inconformidades señaladas en el capítulo de recursos de este ordenamiento.

XIII.- Intervenir, a petición del Ayuntamiento, en la formulación de un Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

XIV.- Determinar las infracciones y calificar las sanciones que deban ser aplicadas, y

XV.- Las demás que le atribuyan las leyes y disposiciones administrativas aplicables.

ARTICULO 11.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano es un órgano asesor del Gobernador, de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología y de los ayuntamientos; estará integrada por el Titular de ésta última como Secretario Técnico de la misma, y como vocales, un representante de la Secretaría de Planeación y Finanzas, un representante de la Secretaría de Desarrollo Agropecuario, un representante de la Secretaría de Desarrollo Económico un representante de los Ayuntamientos, un representante de la Comisión Estatal de la Vivienda. Se invitará a formar parte de la misma a dos representantes, un propietario y un suplente, de los siguientes órganos que funcionan en el Estado:

I.- Colegios y Asociaciones de profesionales legalmente constituídas, que tengan relación directa con el desarrollo urbano.

II.- Comité Promotor del Desarrollo Socioeconómico del Estado.

III.- Cámaras de Comercio e Industria.

IV.- Juntas de Mejoramiento Moral, Cívico y Material, y

V.- Sindicatos e Instituciones Populares.

Esta Comisión será presidida por el Gobernador del Estado y, en su ausencia, por el Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, quien además fungirá como Secretario Técnico de la misma. Los cargos en esta Comisión serán honoríficos.

ARTICULO 12.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano tendrá las siguientes funciones:

I.- Opinar sobre los diversos planes de desarrollo urbano.

II.- Ser conducto de las observaciones y proposiciones que haga la comunidad.

III.- Coadyuvar con las autoridades competentes a la ejecución de los planes de desarrollo urbano.

IV.- Difundir entre la comunicad tópicos relativos al desarrollo urbano del Estado.

V.- Promover la capacitación técnica sobre desarrollo urbano.

VI.- Promover y llevar a cabo campañas cívicas relativas al cuidado, funcionamiento y conservación de los centros de población.

VII.- Sugerir planes parciales que respondan a las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

VIII.- Expedir el Reglamento Interior de la Comisión que deberá contener las normas relativas a su funcionamiento y demás modalidades. Dicho reglamento entrará en vigor una vez que sea aprobado por el Gobernador, y

IX.- Las demás que le otorgue en forma específica el Ejecutivo del Estado.

ARTICULO 13.- Son atribuciones de los Ayuntamientos:

I.- Participar en forma conjunta con la Comisión prevista en el Artículo 11 de este ordenamiento, en la elaboración, revisión y ejecución de los planes municipales de desarrollo urbano en su jurisdicción.

II.- Participar en los términos que establezcan las declaratorias respectivas de conurbación en la planeación y regulación de las zonas conurbadas.

III.- Celebrar con la Federación, las Entidades Federativas o con otros Ayuntamientos, los convenios que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en los planes que se realicen dentro de su jurisdicción.

IV.- Proponer a la Legislatura, por conducto del Ejecutivo del Estado, la fundación de centros de población dentro de los límites de su jurisdicción.

V.- Prever en forma conjunta con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, lo referente a inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población.

VI.- Coadyuvar en la ejecución de los diversos planes de desarrollo urbano.

VII.- Dar publicidad a los planes municipales.

VIII.- Recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración de los planes municipales de desarrollo urbano y hacerlos del conocimiento de los órganos correspondientes.

IX.- Crear y reglamentar sus respectivos Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, y

X.- Las demás que le otorgue el presente ordenamiento y las disposiciones legales que les sean relativas.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LAS AUTORIDADES EN FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 14.- Son autoridades encargadas de la aprobación y autorización de fraccionamientos, lotificaciones, conjuntos habitacionales y comerciales, y demás desarrollos previstos en este ordenamiento:

I.- El Gobernador del Estado.

II.- El Secretario de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, y

III.- Los Ayuntamientos.

ARTICULO 15.- El Gobernador del Estado, en coordinación con el Ayuntamiento que corresponda, tendrá las siguientes facultades:

I.- Aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento.

II.- Otorgar la autorización para realizar fraccionamientos, en los términos y condiciones a que se hace referencia en el presente Código.

III.- Otorgar el permiso de venta previa, en los términos previstos en este Código y su Reglamento.

IV.- Otorgar la autorización de conjuntos habitacionales y comerciales.

V.- Otorgar el permiso de venta previa de conjuntos habitacionales y comerciales, y

VI.- Las demás que este ordenamiento y otras disposiciones legales sobre la materia le concedan.

ARTICULO 16.- El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en coordinación con el Ayuntamiento que corresponda, tendrá las siguientes facultades:

I.- Aplicar y hacer cumplir las disposiciones de esta Sección.

II.- Fijar en la esfera administrativa, criterios en la aplicación de lo previsto en esta Sección.

III.- Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares o de fraccionamientos al margen de lo aquí dispuesto.

IV.- Asesorar a los Ayuntamientos cuando lo soliciten, en la revisión de los estudios y proyectos de urbanización de todo tipo de desarrollos, previa a la autorización de los mismos.

V.- Aprobar el proyecto de fraccionamientos, conjuntos habitacionales y comerciales.

VI.- Otorgar la licencia para la ejecución de obras de urbanización de fraccionamientos, conjuntos habitacionales y comerciales.

VII.- Supervisar en coordinación con los Ayuntamientos, la ejecución de las obras de urbanización en fraccionamientos conjuntos habitacionales o comerciales.

VIII.- Someter a la consideración del Gobernador del Estado, el proyecto de Resolución Gubernamental para la autorización de fraccionamientos.

IX.- Verificar, conjuntamente con el Ayuntamiento que corresponda, la terminación y correcto funcionamiento de las obras y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y comerciales.

X.- Intervenir en la entrega a los Ayuntamientos de los fraccionamientos.

XI.- Opinar sobre el uso y destino que se dé a las áreas de equipamiento urbano de los fraccionamientos.

XII.- Verificar que los fraccionadores cumplan con lo dispuesto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales y Reglamentos aplicables.

XIII.- Verificar que los fraccionadores cubran oportunamente los impuestos, derechos y demás cargos fiscales que procedan.

XIV.- Denunciar ante las autoridades competentes aquellos fraccionadores que sin contar con el permiso o autorización correspondiente, realicen actos de promoción o de traslación de dominio del mismo.

XV.- Promover las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes participen en cualquier forma en la ocupación ilícita de predios o impidan la solución legal de colonias o núcleos de población irregulares.

XVI.- Dar trámite al recurso o revisión que interpongan quienes se sientan afectados por determinaciones de la propia Secretaría, dictadas en asuntos de la competencia de ésta.

XVII.- Aplicar las sanciones y declarar las medidas de seguridad previstas en este ordenamiento a los infractores del mismo, tratándose de fraccionamientos y conjuntos habitacionales y comerciales.

XVIII.- Vigilar la observancia de las disposiciones y normas ecológicas, y

XIX.- Las demás que este ordenamiento y otras disposiciones legales sobre la materia le concedan.

ARTICULO 17.- Los Ayuntamientos, tendrán las siguientes facultades:

I.- 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 a los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la propiedad que corresponda, así como otras leyes o Reglamentos aplicables.

III.- Supervisar y vigilar, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, que las obras de urbanización de los fraccionamientos y demás desarrollos, se apeguen a las especificaciones aprobadas.

IV.- Verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos.

V.- Fomentar y promover la construcción de fraccionamientos populares y de interés social.

VI.- Promover la participación de la comunidad en la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano.

VII.- Verificar que los fraccionadores cubran los impuestos, derechos y demás cargas

fiscales que les correspondan.

VIII.- Recibir los fraccionamientos, en los términos de este ordenamiento.

IX.- Asesorar a los habitantes de las colonias y fraccionamientos para la resolución de los problemas relativos a la prestación de servicios urbanos.

X.- Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XI.- Dictaminar sobre la solicitud de fraccionamientos, lotificaciones, conjuntos habitacionales y todo tipo de desarrollo, aprobando si procede, el uso del suelo que corresponda al predio por fraccionar o al tipo de desarrollo que se pretenda efectuar.

XII.- Remitir, en su caso, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, los dictámenes a que se refiere la fracción anterior, si se requirieren para la continuación del procedimiento respectivo.

XIII.- Notificar y ejecutar las resoluciones que le correspondan en la esfera de sus atribuciones que se dicten con motivo de la aplicación de este ordenamiento.

XIV.- Promover en Coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, las acciones judiciales o administrativas que procedan y formular denuncias penales en contra de quienes participen en cualquier forma en el establecimiento de asentamiento humanos irregulares o impidan su legal solución.

XV.- Llevar el registro de las colonias, fraccionamientos, lotificaciones, conjuntos habitacionales y todo tipo de desarrollo, así como las asociaciones de colonos que promuevan el desarrollo urbano.

XVI.- Promover la organización de asociaciones de colonos.

XVII.- Actuar como árbitro y conciliador, a solicitud de las partes, en los conflictos que se presenten en las colonias, fraccionamientos o condominios de su Municipio.

XVIII.- Dictaminar sobre la ubicación de las áreas para equipamiento urbano que conforme a este ordenamiento se deben destinar al Municipio, en los fraccionamientos y demás desarrollos.

XIX.- Determinar el uso y el aprovechamiento de dichas áreas de equipamiento urbano en congruencia con lo dispuesto en este ordenamiento y en las demás aplicables.

XX.- Autorizar la división y lotificación de predios.

XXI.- Vigilar que en los fraccionamientos y demás desarrollos urbanos que no hubieren sido entregados, los responsables de los mismos presten en forma adecuada los servicios a que se encuentran obligados conforme a este ordenamiento y en las demás aplicables.

XXII.- 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. Las cuales deberán sujetarse al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y al propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

XXIII.- Aplicar las sanciones y decretar las medidas de seguridad previstas por este ordenamiento a los infractores del mismo, tratándose de división y lotificación de predios, y

XXIV.- Los demás que este ordenamiento y otras disposiciones legales sobre la materia, le concedan.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS AUTORIDADES EN CAMINOS, CARRETERAS Y OTRAS VIALIDADES

ARTICULO 18.- La Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro tiene a su cargo las obras que determinen el Consejo de Administración y las incluídas en los programas de Carreteras Estatales, Alimentadoras, Urbanas y Libramientos, Caminos Rurales y Aeropistas de Jurisdicción Estatal, comprendiendo la construcción, reconstrucción, modernización, conservación y mantenimiento de los mismos. Todas las obras se ejecutarán por administración directa o por contrato en los términos y condiciones que señalen los ordenamientos jurídicos respectivos.

ARTICULO 19.- La Comisión Estatal de Caminos del Estado será Regulada por su Ley respectiva y contará con las facultades que la misma le conceda, aunadas a las que éste código determina.

SECCIÓN CUARTA

DE LAS AUTORIDADES EN CONSTRUCCIONES

ARTICULO 20.- La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y ecología, es el órgano del Ejecutivo encargado de la materia, conforme a la Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal y estará facultada para:

I.- Dictar las disposiciones administrativas, para conservar la funcionalidad, estilo, ambiente y carácter típico y arquitectónico de zonas y avenidas.

II.- Conceder o negar permisos para las obras relacionadas con la construcción, e

inspeccionar éstas, sus instalaciones y aprovechamiento de áreas y suelos, y dictar las medidas pertinentes conforme lo dispuesto en el Título respectivo del presente Código e imponer las sanciones o restricciones que juzgue convenientes, incluso la suspensión o clausura.

III.- Dictar las disposiciones que estime pertinentes para preservar la seguridad en edificios o establecimientos que presenten peligro por el mal estado de su estructura, de sus instalaciones, o por no cumplir con los requisitos de higiene y salubridad.

IV.- Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones, cuando éstas representen un peligro para sus ocupantes, o se hayan efectuado contraviniendo las licencias de construcción y los proyectos autorizados.

V.- Establecer y actualizar el registro de responsables y corresponsables de obra.

VI.- Establecer en lo administrativo, normas, técnicas para la construcción, ampliación, remodelación, restauración, reciclaje y construcción de obras.

VII.- Ordenar los destinos, usos y reservas en cuanto a construcciones y predios en la medida que afecten el desarrollo de la comunidad.

VIII.- Vigilar que se cumplan en materia de construcciones, las normas ecológicas, y

IX.- Las demás que le otorgue este Código, su Reglamento y demás normas aplicables.

ARTICULO 21.- Los Ayuntamientos aplicarán este Código y su Reglamento, en materia de construcción, pudiendo aprobar reglamentos municipales en dicha especialidad, que serán congruentes con estos ordenamientos y que le servirán de base respecto a las normas establecidas, a fin de que se regulen las construcciones de cada territorio municipal, atendiendo a criterios relativos a las tradiciones, costumbres, usos y comportamientos de las culturas regionales.

ARTICULO 22.- Las autoridades municipales correspondientes otorgarán las licencias de construcción y permisos necesarios, para lo que contarán con las facultades siguientes:

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 su Reglamento, a fin de que cumplan con las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto.

II.- Fijar 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 en lo conducente a las disposiciones de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas, Arqueológicos, Artísticos e Históricos, y demás disposiciones que en materia de patrimonio cultural existan en el Estado.

III.- Establecer los destinos para los que pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan realizar en ellos, en los términos del Título respectivo, su Reglamento y las disposiciones del Plan correspondiente.

IV.- Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y uso de edificaciones y predios.

V.- Llevar un registro clasificado de Directores de Obra y corresponsables.

VI.- Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas.

VII.- Practicar inspecciones para 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.- Acordar las medidas que procedan en relación a las edificaciones peligrosas, malsanas o que causen molestias.

IX.- Autorizar o negar de acuerdo con lo dispuesto por el Título concerniente o su Reglamento, la ocupación de una estructura, instalación, edificio o construcción.

X.- Realizar a través del Plan respectivo, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierras, aguas y bosques y determinar las densidades de población permisibles.

XI.- Ejecutar, con cargo a los responsables las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios en rebeldía no las hayan llevado a cabo.

XII.- Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obra en ejecución o terminada y la desocupación en los casos previstos en el Título correspondiente y su Reglamento.

XIII.- Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por el Título respectivo y su Reglamento.

XIV.- Imponer las sanciones que correspondan en los términos de este Código y los Reglamentos.

XV.- Expedir y modificar cuando lo considere necesario las normas técnicas

complementarias a través de instructivos, acuerdos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para su debido cumplimiento.

XVI.- Utilizar la fuerza pública cuando fuera necesario para hacer cumplir sus determinaciones, y

XVII.- Las demás que le confiere este Código y su Reglamento.

ARTICULO 23.- Las autoridades municipales podrán coordinarse en la orientación y asesoría necesaria con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, para la aplicación de las normas disposiciones del presente ordenamiento, respecto de las construcciones.

SECCIÓN QUINTA

DE LAS AUTORIDADES EN AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO

ARTICULO 24.- La Comisión Estatal de Aguas, es el organismo que servirá como 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, drenaje y alcantarillado, para beneficio de los habitantes del Estado.

ARTICULO 25.- La Comisión tendrá los órganos y las atribuciones que se establecen en el Título Sexto de este ordenamiento.

SECCIÓN SEXTA

DE LAS AUTORIDADES EN OBRAS DE UTILIDAD PUBLICA URBANA

ARTICULO 26.- La aplicación de este Código, por lo que se refiere a obras de utilidad pública urbana, corresponde al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, Secretaría de la Contraloría y los Ayuntamientos, sin perjuicio de la intervención que corresponda a otras dependencias del propio Ejecutivo de la Federación.

ARTICULO 27.- El Ejecutivo del Estado autorizará la ejecución de las obras de utilidad pública urbana, a solicitud formulada por sus dependencias, los Ayuntamientos o particulares por sus dependencias, los Ayuntamientos o particulares interesados, personas físicas o morales, de acuerdo con las disposiciones del Título Quinto de este Código, así como de su Reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.

TITULO SEGUNDO

DE LA PLANEACIÓN URBANA

CAPITULO I

PLANEACIÓN ESTATAL

ARTICULO 28.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado se llevará a cabo a través de:

I.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

II.- Los planes municipales.

III.- Los planes que ordenen las zonas conurbadas en los que participe el Estado con una o más entidades federativas.

IV.- Los planes que ordenen y regulen las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado.

V.- Además de los planes anteriores se podrán elaborar los siguientes planes que son derivaciones o modalidades de los previstos en las fracciones anteriores:

a).- Los planes regionales en los que participe el Estado en los términos del convenio que para tal efecto celebre.

b).- Los planes sub-regionales que establezcan la acción coordinada de varios Municipios.

c).- Los planes directores urbanos que ordenen y regulen el área comprendida en el perímetro de los centros de población.

d).- Los planes parciales de aplicación de una área determinada o distrito, de un centro de población.

e).- Los planes sectoriales que definan las acciones en campos específicos tales como el transporte, la vivienda, el equipamiento y otros de naturaleza semejante a nivel estatal, intermunicipal o circunscrito en cualquier área urbana, y

f).- Los programas.

ARTICULO 29.- Los planes de desarrollo urbano a que se refiere este código son el conjunto de normas y disposiciones administrativas y técnicas para alcanzar los objetivos previstos en el ordenamiento del territorio y fundación de los centros de población en la entidad.

Los planes se integrarán por la identificación de la situación existente, sus problemas y sus tendencias; la determinación de los objetivos por alcanzar y por las estrategias, políticas, programas, zonificación del territorio y normas técnicas que orienten y regulen las acciones para su logro.

CAPITULO II

DEL PLAN ESTATAL

ARTICULO 30.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano es el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Estado, y así mejorar el funcionamiento y organización de sus espacios urbanizados y garantizar la conservación de las áreas no urbanizables.

ARTICULO 31.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano atenderá el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de los sistemas urbanos y de los sistemas urbanos intermunicipales en la entidad. Contendrá lo siguiente:

I.- Ubicación del Plan Estatal en los contextos del Plan Nacional.

II.- Objetivos y metas del plan.

III.- Criterios de evaluación.

IV.- Análisis y determinación de proyecciones futuras.

V.- Evaluación y estrategias de desarrollo.

VI.- Descripción de la alternativa seleccionada que incluya cuando menos:

A).- Áreas geográficas y sectores prioritarios.

B).- Propuestas de acción inmediata a corto, mediano y largo plazos, relativas a:

a).- La distribución general de la población y de las actividades económicas.

b).- El patrón general que incluya como mínimo:

- Sistema de ciudades.

- La infraestructura básica.

- El equipamiento primario.

- Los procesos de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

c).- Los usos del suelo.

d).- El programa de inversiones y los mecanismos financieros previstos dentro del estudio de viabilidad económica.

e).- Los mecanismos de aplicación en cuanto a acciones:

- Directas.

- Jurídicas.

- Inductivas y fiscales.

- Informativas.

f).- Estructura organizativa y de coordinación para la realización del plan.

CAPITULO III

DE LOS PLANES MUNICIPALES

ARTICULO 32.- En todo caso, los planes municipales de desarrollo urbano contendrán:

I.- Las bases e congruencia con la planeación estatal;

II.- La identificación de las características generales de los asentamientos humanos en el territorio municipal, con base en el análisis de:

a).- El medio rural y el uso general del suelo en su territorio;

b).- Las características de la población y su distribución en el territorio;

c).- La ubicación de los centros de población y de los asentamientos rurales y su relación con las actividades económicas, y

d).- Las necesidades generales de la población respecto a las condiciones de vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

III.- La definición de los objetivos para el ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio del Municipio;

IV.- La determinación de estrategias, políticas y acciones para:

a).- Conformar el sistema municipal de centros de población;

b).- Impulsar, consolidar y controlar el crecimiento de los centros de población;

c).- Consolidar y concentrar los asentamientos rurales;

d).- Construir, mejorar o ampliar la infraestructura, equipamiento y servicios públicos del Municipio, y

e).- Preservar las áreas naturales, agrícolas, pecuarias y forestales que contribuyan al equilibrio ecológico y al desarrollo de las actividades productivas.

V.- La zonificación general del territorio municipal en áreas urbanas, urbanizables y no

urbanizables, y de la aplicación de políticas de ordenamiento y regulación.

CAPITULO IV DEL REGISTRO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

ARTICULO 33.- Una vez formulados el Plan Estatal y los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, el primero se someterá a la opinión de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, y los segundos a la del Ayuntamiento o su Consejo respectivo.

Ambos, podrán hacer observaciones a los planes, si las tuvieren, en el plazo de quince días contados a partir del día en que formalmente reciban el documento.

Los Planes Municipales, además, requerirán del dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología.

ARTICULO 34.- Una vez aprobados los Planes de Desarrollo Urbano, se publicarán en forma abreviada en el Periódico Oficial y en dos periódicos locales de mayor circulación en la Entidad; se inscribirán en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, para que desde la fecha de inscripción surtan los efectos legales correspondientes.

ARTICULO 35.- A partir de la fecha en que El Plan Municipal se inscriba en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano, la autoridad municipal sólo podrá expedir licencias de construcción en congruencia con éste; las que expidan en contravención al plan, serán nulas de pleno derecho.

ARTICULO 36.- Los planes podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación substancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

II.- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;

III.- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;

IV.- No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o de fuerza mayor, y

V.- Sobrevenga otra causa de interés social que les afecte.

En todo caso, cualquier modificación o cancelación deberá someterse a la opinión de la Comisión Estatal o Consejo Municipal que corresponda. Una vez autorizada la modificación o cancelación de los planes, se procederá en los términos del artículo 34.

ARTICULO 37.- La modificación o cancelación podrá ser solicitada por escrito ante el Ayuntamiento del Municipio que corresponda, por:

I.- Las dependencias del sector público estatal y municipal que tengan relación con el desarrollo urbano;

II.- La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, y

III.- La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano o el Consejo Municipal respectivo.

ARTICULO 38.- Se establece para consulta del público el registro de los planes de desarrollo urbano, en el que habrán de inscribirse todas aquellas resoluciones administrativas que se dicten con base en el propio plan.

El registro de los planes de desarrollo urbano tendrá un reglamento que determine su organización y funcionamiento y será emitido por el Gobernador del Estado.

ARTICULO 39.- Los planes aprobados, publicados e inscritos en el registro de los planes de desarrollo urbano como lo establece este Código, serán obligatorios para las autoridades y para los particulares.

CAPITULO V DE LOS PROGRAMAS

ARTICULO 40.- Los programas de desarrollo urbano son instrumentos de ejecución de los planes para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisan las acciones a realizar, se determinan los responsables y se establecen los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles.

ARTICULO 41.- Los programas a que se refiere el artículo anterior podrán ser generales, o referirse a una parte del territorio y versar sobre las materias siguientes:

I.- Reservas territoriales y regularización de la tenencia de la tierra.

II.- Vivienda;

III.- Asentamientos Industriales;

IV.- Turismo;

V.- Preservación ecológica y conservación del patrimonio inmobiliario, histórico y cultural;

VI.- Vialidad;

VII.- Para la ejecución y operación de servicios públicos, y

VIII.- Las demás que fueren necesarias.

ARTICULO 42.- Los programas deberán contener:

I.- La referencia del plan del que se desprenden;

II.- Los objetivos y metas que se persiguen;

III.- Las autoridades responsables que los ejecuten;

IV.- La descripción y ubicación de las acciones, obras o servicios y la referencia a los recursos necesarios, y

V.- Las etapas y tiempos para su cumplimiento.

CAPITULO VI

DE LOS PREDIOS BALDÍOS

ARTICULO 43.- Es de interés público el aprovechamiento de los predios baldíos en los centros de población del Estado. La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en coordinación con las autoridades municipales competentes, formularán el programa respectivo y lo someterán a la aprobación del Gobernador del Estado.

ARTICULO 44.- Se declaran de utilidad pública el programa y las acciones de Estado y Municipios tendientes a ordenar, regular y aprovechar los predios baldíos para satisfacer las necesidades del suelo urbano, así como para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

ARTICULO 45.- El programa de aprovechamiento de predios baldíos deberá contener:

I.- La descripción detallada del problema de los lotes baldíos existentes en los centros de población;

II.- Las áreas de lotes baldíos factibles de asentamientos humanos;

III.- Los predios baldíos susceptibles de aprovechamiento para:

- Parques públicos y áreas verdes;

- Vivienda;

- Áreas de recreación e instalaciones deportivas;

- Centros hospitalarios y clínicas;

- Escuelas, y

- Otros considerados de utilidad pública.

IV.- Las acciones legales y recursos financieros de adquisición de predios baldíos para darles un fin útil a la colectividad;

V.- Los tiempos y procedimientos de ejecución de las acciones, y

VI.- Las demás que fueren necesarias para el mejor aprovechamiento de los predios ociosos.

ARTICULO 46.- La adquisición de predios baldíos por parte del Estado o Municipios deberá estar fundada en el criterio de aprovechamiento de la infraestructura urbana y servicios públicos existentes en la zona de que se trate. En todo caso, cuando se trate de expropiación de lotes baldíos para cumplir alguno de los fines de este capítulo, la indemnización que se pague será de acuerdo con el valor comercial de los predios, previo avalúo practicado por un perito autorizado, y el procedimiento expropiatorio se ajustará a las disposiciones de la ley de la materia.

ARTICULO 47.- Corresponde al Ejecutivo del Estado y a los Municipios de manera concurrente y coordinada, establecer las acciones y aplicar los mecanismos financieros necesarios para la adquisición de predios, incluyendo baldíos en las áreas urbanas y urbanizables, y constituir con ellos una reserva de suelo para el desarrollo urbano que permita regular el precio en el mercado inmobiliario, evitando la especulación y acaparamiento de terrenos, siendo objetivo primordial la satisfacción de las necesidades colectivas.

Estos programas de adquisición de reservas territoriales, así como los de regularización de tenencia de la tierra, estarán bajo control y vigilancia de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, y de los respectivos Ayuntamientos y atenderán en todo caso a las prioridades establecidas en los planes de desarrollo urbano.

CAPITULO VII

DE LAS CONURBACIONES EN EL TERRITORIO

DEL ESTADO

ARTICULO 48.- El fenómeno de conurbación se presenta cuando dos o más centros de población formen o tiendan a formar una unidad geográfica, económica y social.

Las conurbaciones que se presenten en los centros de población localizados dentro de los límites de los territorios municipales serán formalmente reconocidos mediante la declaratoria que expidan los Ayuntamientos respectivos.

ARTICULO 49.- La zona de conurbación municipal en el punto de intersección de la línea

fronteriza entre los Municipios que resulten de unir los centros de población correspondiente.

ARTICULO 50.- En caso de zonas de conurbación en las que participe el Estado con una o más Entidades Federativas se estará en lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en el decreto de conurbación respectivo.

ARTICULO 51.- El Gobernador del Estado y los Municipios respectivos podrán acordar una zona de conurbación municipal mediante declaratoria que se publicará en el Periódico Oficial en los siguientes casos:

I.- Cuando un centro de población tenga crecimiento urbano sobre territorio de otro Municipio;

II.- Cuando dos o más centros de población pertenecientes a distintos Municipios formen o tiendan a formar una unidad geográfica y socioeconómica, y

III.- Cuando se funde un centro de población y se prevea su expansión en territorio de Municipios vecinos.

ARTICULO 52.- La planeación y regulación de las zonas conurbadas dentro del territorio del Estado se efectuará con la participación del Ejecutivo del Estado y de los Municipios que correspondan.

ARTICULO 53.- Cuando se haya hecho una declaratoria de conurbación, se convocará por conducto del Secretario de Gobierno a los Presidentes Municipales, a integrar una Comisión Intermunicipal de Conurbación, que ordene y regule el desarrollo de dicha zona, la Comisión será presidida por el propio Gobernador.

La Comisión será un organismo público de carácter técnico, dotado de personalidad jurídica y tendrá facultades para procurarse la asesoría técnica que estime necesaria, promover la presentación de proposiciones, captar información, realizar investigaciones y oír la opinión de los distintos grupos sociales de los centros de la población, a través de sus organismos legalmente constituidos.

ARTICULO 54.- Las declaraciones de conurbación, para que surtan sus efectos, serán publicadas por una vez, en forma abreviada, en el Periódico Oficial y en dos de los periódicos locales de mayor circulación.

ARTICULO 55.- La Comisión Intermunicipal de Conurbación tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Elaborar el plan que ordene y regule la zona conurbada, el cual se someterá a la aprobación del Gobernador del Estado, y

II.- Gestionar ante las autoridades municipales el cumplimiento, en el ámbito de su jurisdicción, de las decisiones que se hayan tomado.

ARTICULO 56.- Las Comisiones Intermunicipales sesionarán cuando menos dos veces por año, con la asistencia de las tres cuartas partes de los miembros que las integran.

ARTICULO 57.- Las decisiones de las Comisiones de Conurbación Intermunicipales se tomarán por mayoría de votos en el seno de la misma; el Presidente de la Comisión tendrá un voto de calidad en caso de empate.

ARTICULO 58.- Las Comisiones contarán con una Secretaría Técnica formada por personal y elementos comisionados por el Ejecutivo del Estado y por los Ayuntamientos involucrados, éstos últimos, se prorratarán entre sí los gastos que se originen por el ejercicio de las atribuciones de la Comisión.

ARTICULO 59.- Las Comisiones expedirán su reglamento interior en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de su primera reunión.

ARTICULO 60.- Una vez aprobado el Plan que ordena y regula la zona conurbada, se expedirán las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios comprendidos en dicho territorio, de acuerdo con lo establecido en el presente Código.

CAPITULO VIII

DE LA ORDENACIÓN Y REGULACIÓN

DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 61.- El ordenamiento de los asentamientos humanos se llevará a cabo mediante la planeación y regulación de las acciones tendientes a la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de los asentamientos humanos, conforme lo previenen los planes y programas que correspondan, atendiendo en todo lo conducente al contenido de la Ley General de Asentamientos Humanos, a este Código y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 62.- La fundación de los centros de población que se realice conforme a este Código, requerirá Decreto expedido por la Legislatura del Estado.

El Decreto a que se refiere el párrafo anterior contendrá las declaratorias procedentes

sobre provisiones de tierra y determinación de usos, reservas y destinos.

ARTICULO 63.- La conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener:

I.- Equilibrio ecológico;

II.- El mantenimiento en el Plan de Desarrollo Urbano, y,

III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico y cultural, de conformidad con las leyes vigentes.

ARTICULO 64.- Se atenderá el crecimiento de los centros de población mediante la determinación de áreas necesaria para su expansión.

ARTICULO 65.- A partir de la publicación en el Periódico Oficial de los Planes de Desarrollo Urbano, las áreas y predios en ellos comprendidos quedarán sujetos a las regulaciones de los mismos.

ARTICULO 66.- En virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, para fines de ordenación y regulación de los asentamientos humanos, la consiguiente declaratoria de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, será hecha por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología o por el Ayuntamiento, según el caso.

Las declaratorias a que se refiere el párrafo anterior deberán expresar las razones de beneficio social que las motivaron. Determinadas las áreas de provisiones y reservas, se señalarán los destinos y usos correspondientes.

ARTICULO 67.- Las áreas y predios comprendidos en la zona declarada como reserva territorial, se utilizarán por sus propietarios en forma que no se obstaculice el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de usos y destinos.

ARTICULO 68.- Cuando para el cumplimiento de estos planes sea necesaria la ocupación de la propiedad, la autoridad competente, por causa de utilidad pública, proveerá la expropiación de la misma de conformidad con la Ley de la materia.

ARTICULO 69.- Las declaraciones que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios entrarán en vigor setenta días después de su publicación y deberán ser inscritas dentro de los quince días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 70.- Para el efecto de ordenar y regular el desarrollo urbano, el territorio del Estado se clasifica en:

I.- Áreas urbanas;

II.- Áreas Urbanizables;

III.- Áreas no urbanizables, y

IV.- Áreas de provisiones, reservas, usos y destinos.

ARTICULO 71.- 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 el 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 cuyo uso puede afectar el paisaje urbano, y

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.

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 y de uso común.

ARTICULO 72.- En todos los demás casos no previstos en el artículo anterior la Autoridad podrá acordar la autorización conforme a las normas del Plan Municipal y leyes que sean aplicables.

CAPITULO IX

DEL MEJORAMIENTO

ARTICULO 73.- Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial podrán ser declaradas por el Ayuntamiento espacios dedicados al mejoramiento con el fin de reordenarlos, renovarlos o protegerlos, y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes en dichas zonas.

ARTICULO 74.- Los programas de mejoramiento se consideran como partes integrantes de planes parciales, y deberán contener:

- I.- La demarcación de áreas;
- II.- Las características y condiciones del área;
- III.- La justificación del programa;
- IV.- Los objetivos que se persiguen;
- V.- Los derechos y obligaciones de los particulares afectados;
- VI.- El diseño de conjunto y los proyectos arquitectónicos correspondientes;
- VII.- El procedimiento de mejoramiento;
- VIII.- La procedencia y aplicación de los recursos financieros necesarios para llevarlos a cabo, y
- IX.- Los efectos sociales que se puedan producir en la población del área afectada.

ARTICULO 75.- Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los planes parciales de mejoramiento, deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos, para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con el Gobierno del Estado o con terceros.

ARTICULO 76.- En el caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones o convenios indicados en los dos artículos anteriores, el Presidente Municipal podrá solicitar la expropiación por causa de utilidad pública o interés social en los términos de la ley de la materia. Cuando por la magnitud del importe total de las indemnizaciones no puedan ser inmediatas, aquel será cubierto por el Estado, o por la persona de derecho público o privado a cuyo patrimonio pasen los bienes expropiados en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes del proceso de mejoramiento.

ARTÍCULO 77.- Se declara de utilidad pública la regularización de la tenencia de lotes urbanos que por cualquier causa sus legítimos poseedores carezcan de título legal de propiedad. Para tal efecto, los Municipios a través de la dependencia que el Ayuntamiento correspondiente designe, de conformidad a la legislación vigente, tendrán la facultad legal de implementar programas de regularización, los que contendrán todos los elementos necesarios con el objeto de abatir la inseguridad jurídica en la tenencia del suelo urbano.

ARTÍCULO 77-A.- Los Municipios a través de sus Ayuntamientos podrán establecer los procedimientos de regularización de conformidad con la ley especial de la materia y observarán los siguientes principios:

- I.- Respeto al derecho de los colonos para participar e informarse de los programas y procedimiento de regularización.
- II.- Respeto a la garantía de propiedad y los derechos de posesión que se hagan valer por terceros; por lo que todo procedimiento de regularización no podrá continuar y deberá darse por concluido, cualquiera que sea su etapa, una vez que sea informada legalmente la autoridad competente de la existencia de algún proceso o procedimiento que afecte la propiedad o posesión del terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular.
- III.- La regularización de la tenencia de la tierra en lotes urbanos comprendidos en áreas o predios ejidales en proceso de la obtención del dominio pleno, comunales, fundos legales y de propiedad privada comprendidos dentro de los límites de los centros de población, está sujeta a lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley Agraria, este Código, los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, así como a los demás ordenamientos legales aplicables.

ARTÍCULO 77-B.- El Gobierno del Estado o los Ayuntamientos, dentro del ámbito de sus respectivas competencias y atribuciones, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de este Código y 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 judiciales competentes, las acciones civiles o penales a que haya lugar por los actos de ocupación ilegal del suelo, independientemente de cualquier otro ilícito en el que se hubiese incurrido y de las personas que en consecuencia les correspondan las responsabilidades civiles, penales y administrativas que por estas acciones les resulten aplicables.

ARTÍCULO 77-C.- En el caso de que algún predio ocupe terreno que corresponda a más de un municipio, deberá procederse de acuerdo a lo que convengan los Ayuntamientos para la regularización de los mismos, así como de la prestación de servicios, lo que deberá quedar asentado en los procedimientos y programas de regularización respectivos. En caso de discrepancia, la Legislatura determinará lo concerniente respecto a los límites territoriales.

CAPITULO X

DE LOS BANCOS DE MATERIALES

ARTICULO 78.- La explotación de bancos de materiales para la construcción se regulará conforme a las normas básicas siguientes:

- I.- La explotación sólo podrá llevarse en áreas no urbanizables.
- II.- No deberá alterar o dañar los elementos naturales del área de influencia, así como tampoco la infraestructura existente en su entorno.
- III.- Contará con acceso por vialidades primarias o carreteras.
- IV.- Se llevará a cabo a cielo abierto en ladera, prohibiéndose efectuarla en forma de túneles. La inclinación de taludes deberá corresponder al ángulo de reposo natural del material que se esté explotando y a sus condiciones de saturación de humedad.
- V.- Se dejará libre de explotación una franja no menor de veinte metros de ancho en todo el perímetro de las colindancias del predio, o mayor, según fueren las características del material. Cuando en el predio o alguno de sus linderos se encuentre una zona de restricción federal o estatal, dicha franja se contará a partir del límite del derecho de vía o zona, y
- VI.- Se rehabilitará el terreno laboreado para su aprovechamiento posterior, sin riesgo de derrumbes o daños a terceros.

ARTICULO 79.- Para obtener autorización de Explotación de Bancos de Materiales para la Construcción, se formulará la solicitud correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología.

Con la solicitud de autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción se acompañarán:

- I.- Títulos que acrediten la propiedad del inmueble, debidamente inscritos en el Registro Público de la propiedad o, en su caso, resolución sobre tierras ejidales o comunales.
- II.- Apeo o deslinde judicial o deslinde administrativo.
- III.- Plano topográfico con curvas del nivel.
- IV.- Proyecto, memoria, especificaciones técnicas para la explotación y los trabajos de rehabilitación de los terrenos firmados por perito responsable.
- V.- Autorizaciones, cuando corresponda, de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos para la tala de árboles y mantos freáticos y de la Secretaría de la Defensa Nacional para el uso, almacenamiento y transporte de pólvora y explosivos, y
- VI.- Autorización del Municipio en que se encuentre localizado el Banco de Materiales a que se refiere la solicitud.

ARTICULO 80.- El titular de la autorización para la explotación de un banco de materiales para la construcción tendrá las obligaciones siguientes:

- I.- Efectuar, con intervención de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, nivelaciones topográficas anuales, para determinar los volúmenes de materiales extraídos.
- II.- Cercar perimetralmente el predio de la explotación y colocar señalamientos de su existencia.
- III.- Ejecutar las obras de rehabilitación del predio tales como nivelación de plataformas, obras de drenaje para evitar escurrimientos, y arrastres de materiales fuera de la explotación, relleno de grietas y cavernas naturales; tratamiento de taludes para garantizar su estabilidad ante la intemperie y evitar el deslizamiento o rodamiento de materiales; construcción de muros de contención; programa de forestación que se extienda hasta los tres años siguientes al término de la explotación,
- IV.- Depositar los materiales del despilme o desperdicio en los lugares previamente autorizados por la Secretaría a propuesta del interesado, y
- V.- Obtener del respectivo Ayuntamiento la aprobación de las rutas a que se ceñirán los camiones de transporte de materiales que utilicen la explotación, para evitar que se dañen las calles locales de los fraccionamientos y colonias por donde aquellos transite.

ARTICULO 81.- Para fines de control, vigilancia y estadísticos, las autorizaciones y prórrogas que la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, expedida conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo, se inscribirán en el Registro de Bancos de Materiales para la Construcción Estatal, que la misma organizará y llevará, Clasificándolo según los Municipios en cuyos territorios jurisdiccionales se encuentren situados, así como de acuerdo a los materiales que de ellos se extraigan.

CAPITULO XI

DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS

ARTICULO 82.- Para los efectos de este Código se entiende por infraestructura urbana: las

redes por las que se comunican personas y bienes, tales como estructura vial, distribución de agua, drenaje y alcantarillado, electricidad y teléfonos.

Por equipamiento urbano se entenderán, los edificios y espacios públicos, tales como escuelas, hospitales, parques y jardines.

Por servicios urbanos, las actividades públicas operativas, tales como transporte, recolección de basura, vigilancia, policía y bomberos.

ARTICULO 83.- Los anteproyectos para la instalación, construcción o modificación de la infraestructura y equipamiento urbano, serán sometidos a la consideración del Municipio, el que determinará si deban ser considerados como planes parciales o, en su caso, seguir el trámite respectivo.

ARTICULO 84.- La solicitud para instalar, construir o modificar en todo o en parte algunos de los sistemas de infraestructura o el equipamiento urbano, deberá formularse ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, y deberá acompañarse de:

I.- Un plano de conjunto de la zona afectada señalándose la ubicación y extensión de la obra.

II.- La memoria descriptiva del proyecto.

III.- El régimen financiero para la ejecución de la obra.

IV.- Las obligaciones a cargo de Gobierno del Estado, del Municipio o de los usuarios, y

V.- Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras.

ARTICULO 85.- Para el estudio de la solicitud a que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente tomará en consideración los siguientes aspectos:

I.- Distribución y densidad de población en la zona.

II.- Distribución de la demanda de bienes y servicios, especificando la que no esté cubierta.

III.- Distribución equitativa de los bienes y servicios en relación con la población de la ciudad.

IV.- Procedimiento para su realización.

V.- Medios para la satisfacción de la demanda; y

VI.- Régimen financiero para la ejecución de la obra.

ARTICULO 86.- Todos los proyectos relativos a la estructura vial deberán ser sometidos a la consideración de la autoridad correspondiente, quien determinará la forma como queden contenidos en los planes respectivos.

ARTICULO 87.- El Municipio determinará:

I.- Los proyectos de redes viales, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características.

II.- La organización y las características del sistema de transporte de personas o bienes.

III.- Las limitaciones de uso de la vía pública, y

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

ARTICULO 88.- En todo caso las edificaciones que se construyan en el Estado se sujetarán a las normas del Reglamento de este Código.

TITULO TERCERO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, Y CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 89.- Las disposiciones de este Título, tienen por objeto establecer las normas para la regularización, control, vigilancia y autorización de fraccionamientos, conjuntos habitacionales y comerciales y cualquier otro tipo de desarrollo, así como para definir las características de los distintos tipos de fraccionamientos y desarrollos, y las especificaciones generales para las obras de urbanización.

CAPITULO 90.- En lo referente a este Título, se atenderán en lo conducente, las demás disposiciones de este Código, así como las de los planes de desarrollo urbano Estatal y Municipal que corresponda, Reglamentos Municipales de zonificación y uso del suelo y de construcción y leyes de salud.

ARTICULO 91.- Las especificaciones que deberán cumplirse respecto de las obras de urbanización de los Desarrollos Inmobiliarios mencionados en el presente Título, quedarán debidamente escritas en el Reglamento respectivo.

CAPITULO II

DE LA VIVIENDA

CAPITULO 92.- En la elaboración de los proyectos de desarrollo urbano, se observarán las reglas siguientes:

- I.- Se propondrá que los nuevos desarrollos urbanos y las construcciones en general, se integren a la unidad formal y especial valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico tradicional del barrio o centro de población, particularmente en el caso de los que se localicen próximos a monumentos arqueológicos, históricos, artísticos y culturales.
- II.- Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios, cuidando de incorporarlos en el diseño de las reordenaciones y nuevos desarrollos.
- III.- Se deberán crear parques urbanos y áreas verdes suficientes para mejorar la imagen urbana y el ambiente, atendiendo a la recreación y esparcimiento de la población. Del mismo modo, se atenderá a forestar los camellones y banquetas de las vías públicas.
- IV.- Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad hacia los elementos con recursos paisajísticos y ambientales del entorno.
- V.- El área de donación para equipamiento se ubicará al interior del desarrollo urbano y los terrenos que la integran deberán reunir los requisitos y características que fije este Código.
- VI.- No se deberán planear alineamientos continuos de larga extensión, para lo cual se proveerán tramos remetidos, así como variaciones en las alturas de las construcciones.
- VII.- En los desarrollos de vivienda popular la distancia entre el lote o edificio y los terrenos en que se ubiquen los diversos servicios de equipamiento básico será de trescientos cincuenta metros como máximo. Para los desarrollos habitacionales restantes, la distancia máxima referida se aumentará conforme disminuya la densidad de población, y
- VIII.- Se procurará evitar que al frente de las viviendas se sitúen los patios de servicio.

ARTICULO 93.- Los proyectos de vivienda se ajustarán a las normas generales previstas en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 94.- Para los efectos de este Código y su Reglamento las viviendas podrán ser unifamiliares, plurifamiliares y conjuntos habitacionales.

ARTICULO 95.- El Gobierno Municipal determinará la zona en que se permita la construcción de viviendas, la clase de éstas, así como las normas a que deben ajustarse, en acatamiento a los planes de desarrollo urbano.

ARTICULO 96.- Para la construcción de viviendas deberá mediar solicitud del interesado ante la autoridad Municipal, que satisfaga los requisitos de este Código y los Reglamentos respectivos. Los fondos de vivienda y demás organismos e instituciones del sector público, al igual que los particulares, están obligados al cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias que regulan esta materia.

ARTICULO 97.- Los fondos o instituciones de vivienda orientarán prioritariamente sus inversiones a la edificación de las zonas consideradas de mejoramiento urbano y de aprovechamiento de predios baldíos, en los términos de este Código; tendrán además, que vincular la vivienda con el transporte, la proximidad a los centros de trabajo y orientar la planeación de sus programas hacia políticas de bienestar social, destinando espacios para la recreación y construyendo planteles escolares, mercados, zonas arboladas y, en suma, todo el equipamiento urbano que genere la autosuficiencia funcional del conjunto. Los Reglamentos que determinarán el funcionamiento de los conjuntos serán sometidos a la observancia de las prevenciones indicadas.

ARTICULO 98.- EL Gobierno Municipal determinará, de acuerdo con las características del proyecto, cuándo un conjunto habitacional debe ser considerado como plan parcial de mejoramiento y, en consecuencia, ser sometido al trámite previsto en este Código y los Reglamentos respectivos.

CAPITULO III

DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUS CARACTERÍSTICAS

ARTICULO 99.- Para los efectos de este Título se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se formen una o más calles o se establezcan servidumbres de paso.

ARTICULO 100.- Los fraccionamientos de acuerdo con sus características se clasifican en:

I.- Urbanos:

- a).- Residencial.
- b).- Habitación Popular.
- c).- De urbanización Progresiva.
- d).- Institucionales.

II.- Campestres:

- a).- Residencial Campestre.
- b).- Rústico Campestre.

III.- Industriales:

- a).- Para industria ligera.
- b).- Para industria mediana.
- c).- Para industria pesada.

IV.- Comerciales.

ARTICULO 101.- Los fraccionamientos urbanos se destinarán a uso habitacional unifamiliares o plurifamiliares, u otros usos compatibles, como los comerciales y se ubicarán en la zona urbana, o en las zonas de futuro crecimiento de la ciudad, de conformidad con las disposiciones del plan correspondiente.

Las características de superficie mínima y obras primarias de urbanización de los diversos fraccionamientos, se definirán en el Reglamento respectivo.

ARTÍCULO 102.- Los fraccionamientos de urbanización progresiva son aquellos 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. Sólo podrán promoverse para desarrollos habitacionales y por asociaciones de colonos legalmente constituidas y registradas ante la autoridad municipal correspondiente. El registro mencionado, procederá una vez que la autoridad municipal evalúe la condición socioeconómica de los integrantes de la asociación de colonos y determine que es susceptible de obtener los beneficios otorgados por este Código a este tipo de fraccionamiento, siempre y cuando, a la fecha de la solicitud, no exista ocupación del predio.

Las asociaciones de colonos contarán con la asesoría y orientación de las autoridades estatales o municipales competentes en materia de desarrollo urbano, para el cumplimiento de lo dispuesto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes, en cuanto a la ocupación de suelo, así como para cumplir con los requerimientos y trámites necesarios para la obtención de la viabilidad para el desarrollo de un fraccionamiento de urbanización progresiva.

Estas asociaciones tendrán las obligaciones siguientes:

I.- Transmitir al municipio correspondiente, la propiedad y el dominio de vías y del diez por ciento de la superficie total del predio para áreas de equipamiento urbano, que deberán cumplir con las características y destinos que se señalan en el artículo 109 del presente Código.

II.- Llevar a cabo los trabajos de urbanización total del predio, según el programa de obras de urbanización del fraccionamiento que al efecto se autoricen, incluyendo las áreas de equipamiento urbano en los términos que se establezcan en la autorización correspondiente.

III.- Realizar la entrega de las obras de urbanización al Municipio contando previamente con la aprobación de la autoridad correspondiente, de acuerdo al programa de urbanización autorizado.

IV.- Informar bimestralmente al Municipio sobre los montos que resulten de las cuotas de cooperación aportadas por los colonos, y de su aplicación.

V.- Actualizar bimestralmente el padrón de colonos, incluyendo el refrendo, por escrito, de compromisos por parte de los nuevos colonos que se incluyan como resultado de la transmisión de derechos individuales de los lotes.

VI.- Tramitar las autorizaciones, licencias y permisos que resulten necesarios para los trabajos de urbanización, de conformidad con su programa de obras de urbanización.

VII.- Enterar ante la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales y en su caso estatal, las contribuciones que resulten aplicables.

ARTÍCULO 103.- Para que proceda la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de un fraccionamiento de urbanización progresiva, se deberá contar con lo siguiente:

I.- Acreditar la existencia legal de la asociación de colonos, así como la representación jurídica de ésta, con los instrumentos legales idóneos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

II.- Padrón de colonos, consistente en la acreditación y relación de los miembros de la asociación que serán aquellos que tendrán derecho a obtener la propiedad individualizada de los lotes del fraccionamiento; en todo caso, el número de miembros no podrá ser mayor en número al número de lotes que conforman el fraccionamiento y cuyos miembros sólo tienen derecho a un predio del fraccionamiento.

III.- Escritura del predio a fraccionar, mediante la cual se acredita que la asociación es la legítima propietaria del mismo.

IV.- Dictamen de uso de suelo habitacional, con la densidad adecuada al instrumento de

planeación vigente.

V.- Plano de lotificación, previamente aprobado por la dependencia facultada en materia de desarrollo urbano, mismo que deberá contener la propuesta de nomenclatura del fraccionamiento;

VI.- Programa de obras de urbanización del fraccionamiento, dictaminado favorablemente por la autoridad competente en materia de desarrollo urbano, de acuerdo a lo previsto en éste Código.

VII. La autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de un fraccionamiento de Urbanización Progresiva, que estará sujeta a los demás procedimientos y requisitos que señala el presente Código.

ARTICULO 104.- Los fraccionamientos comerciales e industriales, deberán contar con las obras de urbanización estipuladas en el artículo 129 de este Código.

ARTICULO 105.- En todos los fraccionamientos, los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, estarán calculados de acuerdo a la densidad de población que corresponda al tipo de fraccionamiento.

ARTICULO 106.- Sólo se aprobarán los proyectos de fraccionamientos para usos de habitación, cuando éstos se ubiquen en terrenos contiguos a zonas ya urbanizadas de la ciudad o población de que se trate, o de algún otro fraccionamiento urbanizado, salvo los fraccionamientos de tipo campestre. Así mismo, sólo se permitirán dichos fraccionamientos cuando se construyan respetando las normas indicadas en las Leyes Federales relativas a aguas, carreteras, vías férreas, gasoductos, oleoductos, líneas de conducción de energía eléctrica, ríos, arroyos, canales, cuerpos de agua y, en su caso, las indicadas por los Planes de Desarrollo Urbano de los Municipios que correspondan.

De acuerdo con los Planes Estatal y Municipales de desarrollo urbano, se evitará la aprobación de proyectos de fraccionamientos, respecto de predios destinados a la producción agrícola, ganadera o industrial.

ARTICULO 107.- Cuando para el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten las obras de urbanización por secciones, deberán iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda y continuarse por secciones contiguas completas.

ARTÍCULO 108.- Se establecen como criterios para el control y autorización de trámites y licencias relacionadas a los fraccionamientos de urbanización progresiva, los siguientes:

I.- No se resolverán peticiones de fraccionamientos de urbanización progresiva donde exista más de una asociación de colonos.

II.- Los pagos de carácter fiscal que se generen podrán exentarse de acuerdo a lo que la autoridad competente determine conveniente, hasta en un 40%.

III.- Al autorizar la licencia de ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento de urbanización progresiva, mediante acuerdo del Ayuntamiento, se autorizará además el programa de obras de urbanización.

IV.- Sólo se podrán autorizar las licencias de ejecución de obras de urbanización de acuerdo al orden de las etapas que señale el programa de urbanización autorizado.

V.- Sólo se podrán autorizar licencias de construcción de vivienda dentro del predio que comprenda el fraccionamiento de colonos que se encuentren incluidos en el respectivo padrón de colonos.

VI.- Se podrá autorizar la entrega recepción parcial de los trabajos de urbanización, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a).- Por el tipo de servicio, en redes completas o en etapas.

b).- Cuando la conclusión de la red o etapa de las obras de urbanización del fraccionamiento a entregar esté de acuerdo al programa autorizado.

c).- Cuando el servicio y obra que se entregue se encuentre funcionando en óptimas condiciones, con el visto bueno de la autoridad operadora del servicio, en términos de éste Código o el Reglamento respectivo.

Las obras de infraestructura para la prestación de servicios que no hayan sido entregadas al Municipio, estarán a cargo de la asociación de colonos, tanto para su mantenimiento como para la prestación de los servicios respectivos.

VII.- La asociación de colonos no estará obligada a presentar la fianza que señala el artículo 118 del presente Código.

VIII.- Una vez recibido en su totalidad el fraccionamiento por el Municipio correspondiente, la autoridad se hará cargo de otorgar los servicios públicos correspondientes.

IX.- Autorizar la transmisión de propiedad de manera individualizada a cada uno de los colonos que tengan derecho a ello, una vez que se hayan entregado al Municipio

correspondiente la totalidad del fraccionamiento, a partir de un Acuerdo de Cabildo en el que se asiente que se han cumplido con todos y cada uno de los requisitos de la autorización.

Esta modalidad de fraccionamiento deberá proseguir con los trámites subsecuentes de autorización definitiva y recepción de obras de urbanización, al igual que las otras modalidades, como lo prevé este Código.

CAPITULO IV

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 109.- Todo propietario de un fraccionamiento tendrá la obligación de transmitir al Municipio correspondiente, la propiedad y el dominio de las áreas del fraccionamiento, destinados a vías y servicios públicos, en los términos de este Código.

Además deberá transmitir al Municipio, la propiedad y el dominio del diez por ciento de la superficie total del predio, para áreas de equipamiento urbano.

De las áreas para equipamiento urbano mencionadas, se destinarán el veinte por ciento a zonas verdes concentradas y el diez por ciento a plazas o espacios de uso cívico o comunitario.

Las donaciones para equipamiento urbano mencionadas deberán ubicarse en terreno apto, permitiéndose, en los casos en los que la localización del fraccionamiento o sus características específicas lo admitan y previo dictamen de la autoridad competente, realizar permutas parciales o totales por terrenos urbanizados y de calidad equiparable, ubicados fuera de la superficie del fraccionamiento, en sitios de interés municipal y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano respectivo.

Las áreas destinadas al equipamiento en las que se contemplan los espacios públicos tales como plazas, áreas verdes y otras áreas abiertas, así como las destinadas a los servicios, deberán diseñarse como parte integrante del proyecto del fraccionamiento o conjunto habitacional, localizándose en zonas de fácil acceso a todos los lotes, de acuerdo, con los entornos específicos y con el Plan de Desarrollo Urbano y contando con la aprobación de la autoridad correspondiente.

Las lotificaciones de las áreas circundantes a las destinadas al equipamiento y áreas verdes, deberán preferentemente abocarse a usos mixtos, incluyendo servicios tales como comercio local, templos, escuelas particulares, restaurantes, cafés y otros servicios compatibles con su ubicación. Para ese efecto, los lotes tendrán tamaño adecuado a este uso.

Los edificios destinados a servicios públicos deberán incluir en su diseño específico espacios semipúblicos abiertos, tales como plazoletas o áreas de acceso en escuelas, bancos, restaurantes, atrios en templos y otros, relacionándolos así con la estructura urbana del fraccionamiento.

Se considera de interés público el cuidado de la imagen urbano-arquitectónica de los fraccionamientos.

ARTICULO 110.- La escritura que señale las áreas de equipamiento urbano, no causará impuesto de traslación de dominio ni los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y deberá otorgarse en un plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que se otorgó la licencia de obra.

El incumplimiento de esta obligación dentro del plazo señalado, dejará sin efecto la aprobación del proyecto y se ordenará el archivo del expediente.

ARTICULO 111.- Los propietarios de fraccionamientos, tendrán obligación de urbanizar las áreas de equipamiento urbano, en los términos y especificaciones de la licencia de obra correspondiente.

ARTICULO 112.- El fraccionador deberá iniciar las obras de urbanización dentro del plazo de un año contado a desde la fecha de expedición de la licencia de ejecución.

Dichos trabajos deberán quedar concluidos en un plazo que no excederá de dos años a partir de la misma fecha.

Las vías públicas de acceso, de enlace y de integración del fraccionamiento con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser realizadas por cuenta del fraccionador, de acuerdo a las características que fije la licencia.

En todos los casos, el fraccionador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles. El diseño de aquéllas y los nombres de éstas deberán ser autorizados previamente por el Ayuntamiento del Municipio de ubicación del fraccionamiento.

Concluido los plazos a que se refiere este artículo sin que se hayan iniciado o, en su caso,

terminado las obras de urbanización, la licencia quedará sin efecto.

ARTICULO 113.- El fraccionador enterará en la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado, los derechos de supervisión, de conformidad con lo estipulado en las Leyes Fiscales del Estado, cuyo importe no podrá ser menor al uno punto cinco por ciento 1.5% del costo de obras de urbanización. Los derechos por revisión de proyecto de fraccionamiento y trabajos relativos al mismo, realizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, se causarán en la forma y términos que establezcan las Leyes Fiscales del Estado.

ARTICULO 114.- El propietario del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal de su ubicación, bajo pena de suspensión o cancelación de la autorización y sin perjuicio de su responsabilidad de derecho común. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del mismo.

La recepción y entrega del fraccionamiento deberá solicitarse ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, así como la Secretaría del Ayuntamiento del lugar en que se ubique.

ARTICULO 115.- Para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento, al propietario deberá acreditar:

I.- Haber obtenido la autorización definitiva del fraccionamiento previo el cumplimiento de los trámites y requisitos que establece este código.

II.- La conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento.

III.- Que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones.

IV.- Que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el Impuesto Predial.

V.- Que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos.

VI.- haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y

VII.- Que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

ARTICULO 116.- Cumplido lo anterior, el Ayuntamiento, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, y los organismos Administradores de servicios, practicará inspección general de las obras realizadas, para determinar las condiciones de éstas, si se encuentran funcionando adecuadamente las redes de agua potable drenaje y alcantarillado y las de energía eléctrica para servicio público y doméstico, levantándose acta circunstanciada de ello, asentándose razón de la existencia de la Asociación de Colonos legalmente constituida, así como de las manifestaciones que por conducto de sus representantes exprese dicha persona moral.

ARTICULO 117.- Cuando en base al acta mencionada en el artículo anterior, resultaren desperfectos en las obras, que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, el fraccionado estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señale la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología; en caso de no hacerlo, no procederá la recepción y entrega del fraccionamiento.

Concluidas que fueren las obras de reparación, se practicará nueva inspección en los términos señalados en el artículo anterior.

ARTICULO 118.- Si de las actas mencionadas en los artículos anteriores, resultara que las obras y servicios del fraccionamiento se encuentran funcionando en forma óptima, el Ayuntamiento notificará al propietario del fraccionamiento el monto de la fianza que deberá otorgar a su favor, para garantizar el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización por el término de un año, a partir de la fecha de recepción y entrega del fraccionamiento.

Esta fianza será por el diez por ciento del importe total de las obras de urbanización del fraccionamiento.

A partir de la fecha de entrega, al Ayuntamiento del Municipio que corresponda, se hará cargo de la operación de las obras y servicios del fraccionamiento, así como de la presentación de los servicios de vigilancia y limpia, en su caso, el organismo operador de los servicios de agua potable y drenaje, se hará cargo de la operación de los servicios que le corresponda.

ARTICULO 119.- En los contratos de compraventa o de promesa de venta de lotes, en fraccionamiento autorizado, se incluirán las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar,

por parte de los compradores, que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso de ellos.

CAPITULO V

DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES, COMERCIALES Y SUS CARACTERÍSTICAS

ARTICULO 120.- Para los efectos de este Código se entenderá por conjunto habitacional, al grupo de viviendas o departamentos, destinados a su venta o para darse en arrendamiento, sin perjuicio de que se desarrollen en uno o varios cuerpos y secciones, cualquiera que sea el régimen de propiedad y dotado de las obras necesarias de vialidad, equipamiento urbano, estacionamiento y otras.

Corresponderá a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología la autorización de conjuntos de vivienda.

ARTICULO 121.- Cuando un conjunto habitacional se destine a su venta en condominio se sujetará a lo dispuesto en el presente Código.

ARTICULO 122.- Los conjuntos habitacionales deberán localizarse en las áreas determinadas para tal fin por el Plan de Desarrollo Urbano que corresponda y en los fraccionamientos que contengan espacios determinados y autorizados.

ARTICULO 123.- Las edificaciones de vivienda a que se refiere este Título, tendrán las restricciones establecidas por el artículo 106 de este Código.

ARTICULO 124.- En los conjuntos habitacionales, se realizarán las obras descritas en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 125.- El Ayuntamiento del Municipio de la ubicación del conjunto habitacional, o el organismo operador de los sistemas de agua potable, en los casos de su competencia, se harán cargo de la administración, conservación y operación de las redes de servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público, pavimento y banquetas, únicamente cuando las instalaciones estén comprendidas en las vías públicas. Las instalaciones internas de los conjuntos habitacionales, estarán a cargo de la administración de los mismos, de acuerdo con su Reglamento interno, pero sujetas a las disposiciones tanto técnicas como administrativas que establezcan los Ayuntamientos, u Organismos operadores de los Sistemas de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado.

En caso necesario la Autoridad condicionará la autorización del Conjunto a la construcción de los drenajes pluviales.

ARTICULO 126.- La altura máxima de los edificios y la densidad de construcción será determinada por las disposiciones del Plan de Desarrollo urbano que corresponda y por los Reglamentos Municipales correspondientes.

ARTICULO 127.- Para los efectos del presente Código, conjunto comercial es la agrupación de locales y establecimientos, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, destinados a su venta o arrendamiento, y afectos al desempeño de actividad relacionada con el comercio. Cualquiera que sea su régimen de propiedad, serán considerados como tales:

I.- Aquellos cuyos locales sean destinados al almacenamiento o venta de mayoreo.

II.- Aquellos cuyos locales sean destinados al comercio diario de menudeo.

III.- Aquellos cuyos locales sean destinados a oficinas o despachos para la prestación de servicios profesionales.

IV.- Las plazas o tianguis de propiedad particular, confeccionados para la prestación de servicio público, y

V.- Los mercados de propiedad particular, concesionados para la prestación de servicio público.

ARTICULO 128.- Este tipo de conjuntos comerciales se deberán desarrollar dentro de las zonas que para tal efecto señale el Plan correspondiente y en base a las disposiciones de este Código. Dentro de los fraccionamientos urbanos mencionados en este Título, podrán desarrollarse conjuntos comerciales, los cuales se sujetarán a los requisitos y trámites establecidos por el mismo. A efecto de evitar que el establecimiento de los conjuntos comerciales causen problemas de congestión vehicular, se deberá presentar dictamen de factibilidad vial por parte del Municipio y la Dirección de Seguridad Pública en el Estado.

ARTICULO 129.- Los conjuntos comerciales e industriales contarán con instalaciones, servicios, vías de circulación, zonas de carga y descarga, plantas de tratamiento de aguas residuales, y cajones de estacionamiento, cuyas características quedarán definidas en el

Reglamento respectivo.

ARTICULO 130.- En los conjuntos comerciales no será necesario ceder las áreas para equipamientos urbano requeridas para fraccionamientos y conjuntos habitacionales, sólo las áreas necesarias para servicios públicos Municipales que determine el Municipio, tales como limpia, vigilancia o caseta de información.

CAPITULO VI

DE LAS OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS DE CONJUNTOS HABITACIONALES

ARTICULO 131.- Los propietarios de conjuntos habitacionales, tendrán obligación de:

I.- Transmitir al Municipio que corresponda, la propiedad y el dominio de las superficies de terreno necesarias para la apertura de vías públicas dentro de los límites en que se pretenda construir el conjunto.

II.- Establecer las áreas necesarias para las instalaciones de equipamiento urbano del conjunto habitacional de acuerdo a la densidad de población.

III.- Realizar las obras de urbanización necesarias en las vías públicas, sujetándose a las especificaciones que a este respecto señalen este título, así como el Reglamento respectivo.

IV.- Dotar a los conjuntos habitacionales de las áreas verdes necesarias de acuerdo con la densidad de la población.

ARTICULO 132.- Los conjuntos habitacionales contarán con zonas verdes y espacios libres para recreación, conforme a las superficies y características que se detallan en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 133.- La localización, dosificación y uso de las áreas para equipamiento urbano, lo determinará la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, previa opinión del Municipio respectivo.

ARTICULO 134.- Las áreas de uso común de los conjuntos habitacionales deberán estar acondicionadas en función del uso que se les pretenda dar, mismo que deberá estar definido en el proyecto arquitectónico del conjunto y en las escrituras de constitución del régimen de propiedad en condominio, así como en el Reglamento interno del conjunto.

CAPITULO VII

REGLAS COMUNES PARA LOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y COMERCIALES E INDUSTRIALES

ARTICULO 135.- Los conjuntos habitacionales, comerciales o industriales podrán ser horizontales, verticales o mixtos y sus características constructivas quedarán descritas en el Reglamento de este Código.

ARTICULO 136.- En todos los conjuntos que exista un elemento común de propiedad indivisible, deberá establecerse el régimen de propiedad en condominio en base a lo dispuesto por éste Código y su Reglamento, así como en la legislación común.

CAPITULO VIII

DE LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACION DE TERRENOS

ARTICULO 137.- Para dictar las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

I.- Las zonas en que se permitan.

II.- Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso.

III.- Los índices aproximados de densidad de población.

IV.- La organización de la estructura vial y el sistema de transporte.

V.- La proporción y aplicación de las inversiones de sus diversas etapas.

VI.- Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios y equipamiento e infraestructura urbanos.

VII.- Las especificaciones relativas a las características y denominación de los lotes, la densidad de construcción en los lotes considerados anteriormente, así como las densidades totales, las formas de urbanización y de las áreas que quedarán a cargo del Municipio respectivo.

VIII.- Las demás normas técnicas aplicables que se consideren necesarias para el racional funcionamiento urbano del proyecto.

ARTICULO 138.- Ninguna fusión, subdivisión o relotificación se podrá llevar a cabo sin que primeramente se obtenga la autorización del Ayuntamiento que corresponda y se cumpla con los requisitos que establece este Código, así como sus disposiciones reglamentarias, de acuerdo con el plan municipal de desarrollo urbano respectivo.

Las autorizaciones que se concedan para fusionar, subdividir o relotificar se otorgarán

previo pago de las aportaciones en efectivo en la Tesorería Municipal, que resulten de las leyes de ingresos correspondientes.

ARTICULO 139.- La autorización de fusiones, subdivisiones y relotificaciones se otorgará por las autoridades municipales, o en su caso, la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, siempre y cuando no se afecten:

- I.- Zonas de preservación ecológica.
- II.- Zonas de valores naturales y urbanos.
- III.- Monumentos históricos y artísticos.
- IV.- Las medidas de lote tipo autorizado en la zona.
- V.- El equilibrio de la densidad de población, y
- VI.- Zonas no urbanizables.

El Presidente Municipal, por conducto de la Dirección de Obras Públicas del Estado, promoverá en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, así como también, con la Comisión Estatal de la Vivienda, y cualquier otra entidad vinculada con esta materia, el desarrollo de fraccionamientos y conjuntos habitacionales de carácter popular, de interés social y progresivo, cuyo efecto aprovechará las reservas territoriales disponibles. En estos casos, tomará las medidas que eviten la especulación o que desvirtúen la finalidad social que motivó la autorización.

El Presidente Municipal apoyará los programas de fraccionamientos y conjuntos habitacionales que realicen dependencias u organismos oficiales, de acuerdo con los planes de desarrollo urbano.

CAPITULO IX DE LAS AUTORIZACIONES

ARTICULO 140.- Las autorizaciones para fraccionamientos se solicitará al Ayuntamiento del Municipio en que se ubiquen o a la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología, por los propietarios de los predios a fraccionar y, en el caso de fideicomiso, por quien tenga facultades para ello, en los términos del contrato respectivo.

ARTICULO 141.- El solicitante podrá intervenir por sí o por medio de apoderado debidamente acreditado, en los términos de Ley.

Si el solicitante fuere una persona moral, deberá acreditar su legal existencia.

ARTICULO 142.- El trámite para la autorización de fraccionamientos se realizará en los términos que señale el Reglamento de este Código, y el Ayuntamiento podrá coordinarse para tal efecto con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología.

ARTICULO 143.- El procedimiento deberá constar, cuando menos, de las siguientes etapas:

- I.- Solicitud,
- II. Licencia para ejecución de Obras de Urbanización.
- III.- Ejecución de las Obras de Urbanización.
- IV.- Autorización Definitiva.

ARTICULO 144.- El documento que contenga la solicitud de fraccionamiento representará ante el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, cubriendo los requisitos que determine el Reglamento de este Código.

ARTICULO 145.- La autoridad competente ordenará la realización de los dictámenes técnicos que sean necesarios para determinar la procedencia de la solicitud, emitiendo con base en éstos, la resolución que apruebe o rechace la viabilidad del fraccionamiento.

ARTICULO 146.- En caso de negativa, procederán los recursos administrativos que establece este ordenamiento.

ARTICULO 147.- Cumplidos los requisitos y previa resolución aprobatoria, el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología en su caso, otorgará la licencia para la ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento, o de la sección o secciones por desarrollar, señalando las características y especificaciones de las obras autorizadas. Dicha licencia se hará constar en los planos del fraccionamiento.

Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la autoridad podrá supervisar su ejecución, causando los derechos que establezcan las leyes fiscales.

ARTICULO 148.- Para obtener la autorización definitiva del fraccionamiento, se deberá presentar solicitud comunicando haber terminado las obras de urbanización.

ARTICULO 149.- Recibido el aviso de terminación, la autoridad competente practicará, en los términos del Reglamento, inspección general de las obras de urbanización para determinar si se sujetan al proyecto aprobado.

ARTICULO 150.- También se verificará si se encuentran funcionando adecuadamente las redes de agua potable, las de drenaje y alcantarillado y las de energía eléctrica para

servicio público y doméstico.

ARTICULO 151.- Satisfechos los requisitos de los artículos anteriores, se emitirá la autorización definitiva, siempre y cuando el fraccionador se haya sujetado estrictamente al proyecto aprobado y se encuentren funcionando los servicios del fraccionamiento. En caso contrario, se ordenarán las adecuaciones necesarias, según procedimiento que establezca el Reglamento de este Código, quedando sujeto el solicitante a las sanciones correspondientes y al pago de los daños y perjuicios.

ARTICULO 152.- La autorización del fraccionamiento se inscribirá, previa protocolización ante Notario, en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial que corresponda y se publicará, a costa del fraccionador, por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de ubicación del fraccionamiento, con un intervalo de cinco días entre cada publicación.

En la escritura deberán relacionarse las partidas de inscripción correspondientes a los instrumentos que por separado, hicieron constar la donación de las áreas respectivas. Al Testimonio que se presente para la 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.

ARTICULO 153.- hecha la inscripción a que se refiere al artículo anterior, el fraccionador podrá proceder a la venta de los lotes. El enajenante estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de venta y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de la autorización.

Los Notarios ante quienes se otorguen escrituras referentes al fraccionamiento, harán constar la existencia de la autorización en el texto de aquellas.

ARTICULO 154.- Los fraccionadores podrán obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan cumplido totalmente las obras de urbanización, mediante solicitud cursada al Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, siempre y cuando cumplan con los requisitos siguientes:

- I.- Haber obtenido la licencia de ejecución de obras de urbanización correspondiente.
- II.- Haber cumplido con las obligaciones señaladas por éste código y su Reglamento.
- III.- Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización y previa supervisión de su calidad técnica por parte de la autoridad competente.
- IV.- Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan.
- V.- Otorgar garantía a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación, en el fraccionamiento o sección por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

En caso de incumplimiento la garantía deberá hacerse efectiva de inmediato por la autoridad correspondiente; procederá a aplicarla para realizar, por sí o por medio de contratistas las obras omitidas, sin perjuicio de las sanciones que administrativamente se le impongan al fraccionador y de las responsabilidades civiles o penales que se originen a su cargo, y

VI.- Presentar plano de lotificación del fraccionamiento.

ARTICULO 155.- Cumplido lo anterior, el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, emitirá si procede, la autorización provisional respectiva.

ARTICULO 156.- La autorización provisional para venta de lotes, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y se publicará en los mismos términos establecidos para la definitiva del fraccionamiento.

ARTICULO 157.- Hecha la inscripción en el Registro Público de la propiedad que corresponda, el fraccionador podrá proceder a la venta de los lotes del fraccionamiento, debiendo incluir en todo tipo de publicidad y promoción de ventas, el número y fecha de la autorización provisional.

Los Notarios ante quienes se otorguen escrituras referentes al fraccionamiento, harán constar la existencia de la autorización, provisional en el texto de aquellas.

ARTICULO 158.- Para realizar ventas o para proceder al arrendamiento de vivienda plurifamiliar o conjuntos habitacionales, se deberá obtener autorización de la Autoridad Municipal o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología.

ARTICULO 159.- Las solicitudes de autorización mencionarán:

- I.- Las áreas de los propietarios.
- II.- Las áreas donadas al Gobierno o Municipio, que serán en el caso de conjuntos habitacionales, de diez por ciento del total de la superficie del terreno; el solicitante previa

autorización del Municipio, cubrirá en efectivo y de contado el equivalente del valor comercial del referido porcentaje.

III.- Las normas técnicas de seguridad y salubridad pública.

IV.- El equipo inmobiliario urbano.

V.- La dotación de servicios públicos como agua potable, drenaje, electricidad, recolección de basura, transporte y mantenimiento de jardines y otros, y

VI.- Las normas técnicas para la valoración de los efectos de los proyectos con el contexto urbano, en los empleos y zonas de trabajo, en el valor de la tierra y otros aspectos de la economía urbana y en el transporte de los habitantes.

ARTICULO 160.- Sólo se autorizarán ventas o arrendamiento de vivienda plurifamiliar o conjuntos habitacionales, previa comunicación a la autoridad competente de haber concluido las obras de urbanización y edificación de viviendas y equipamiento de las zonas requeridas.

ARTICULO 161.- Cumplido lo señalado en el artículo anterior, se procederá en lo conducente, conforme a lo dispuesto por este Capítulo para los fraccionamientos.

ARTICULO 162.- El propietario de las viviendas plurifamiliares o del conjunto habitacional, podrá solicitar autorización provisional de venta con obras no concluidas, garantizando a satisfacción de la autoridad competente, la ejecución de las obras de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización faltantes, siempre y cuando la construcción de las viviendas tenga un cincuenta por ciento de avance del monto del crédito contratado con la institución financiera. Además de lo señalado en el artículo anterior, deberá presentar constancia certificada del otorgamiento del crédito de la institución financiera para la construcción de las viviendas cuyo permiso de venta se solicite.

ARTICULO 163.- La persona que pretenda dividir o lotificar un predio, deberá solicitar autorización ante el Ayuntamiento que corresponda, adjuntando a la solicitud los documentos que señale el Reglamento.

ARTICULO 164.- Recibida la solicitud, el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, procederá en lo conducente, conforme a lo dispuesto en éste capítulo para los fraccionamientos.

ARTICULO 165.- La autoridad competente, previo comprobante del pago de los derechos e impuestos establecidos en las Leyes Federales, otorgará la aprobación del proyecto de lotificación y de la licencia para las obras de urbanización, indicando que deberán sujetarse a las normas y especificaciones de las dependencias u organismos que proporcionarán los servicios.

ARTICULO 166.- Concluidas las obras y previa comprobación de que se ajustan al proyecto y a las especificaciones de licencia de obra, el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, otorgará la autorización para la venta de los lotes, aplicando en lo conducente las disposiciones contenidas en este Código.

ARTICULO 167.- Tratándose de la división o lotificación de predios que cuenten con los servicios y obras de urbanización indispensables, se procederá en los términos aplicables de este Código, y previa comprobación del pago de los derechos e impuestos establecidos en las Leyes Fiscales, la autoridad correspondiente otorgará la autorización para la venta de lotes.

ARTICULO 168.- Las autorizaciones a que se refieren los artículos que proceden, deberán ser inscritas en el Registro Público de la propiedad del Partido Judicial que corresponda.

ARTICULO 169.- Los interesados tendrán además, todas las obligaciones fiscales que para el caso, señale la Legislación de la materia.

ARTICULO 170.- Para obtener la aprobación de proyectos de construcción modificación o reparación de inmuebles, y las licencias para obras, se deberá solicitar ante el Ayuntamiento en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble, cumpliéndose con los requisitos establecidos, tanto por este Código y su Reglamento, como por los que establezca la propia Autoridad Municipal.

CAPITULO X

OBLIGACIONES ESPECIALES

ARTICULO 171.- Los Titulares o representantes legales de fraccionamientos o cualquier otro tipo de los desarrollos establecidos por este Código, tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno, que implique la promesa o la transmisión del dominio de los inmuebles o derechos reglamentados por este ordenamiento, si carecen de las autorizaciones correspondientes.

ARTICULO 172.- Los Notarios, sólo autorizarán certificaciones, ratificaciones o escrituras en que se contengan los actos o contratos regulados por este Código, previa exhibición de

la autorización correspondiente y de los planos relativos.

En el texto del instrumento, harán constar la existencia de aquellas. Tampoco autorizarán documento ni escritura alguna, en que se otorguen los contratos mencionados, si no se incluyen las cláusulas respectivas a que se refiere este Título.

ARTICULO 173.- Los encargados del Registro Público de la Propiedad, se abstendrán de inscribir las escrituras que no cumplan con los requisitos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 174.- Los Ayuntamientos y las dependencias del Estado, no expedirán licencias de construcción, condominio o similares, ni aun provisionales, relacionados con predios, lotes, inmuebles o fraccionamientos que carezcan de la autorización correspondiente.

CAPITULO XI

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 175.- Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquél en que los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya pertenezcan a uno o varios propietarios y que, tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública. Los propietarios o condominios tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa o área y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa, local o área, sin necesidad de consentimiento de los demás condominios. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa, local o área se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa, local, o área de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

ARTICULO 176.- Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este capítulo, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Estado de Querétaro, las del presente Código y las de otras leyes que fueren aplicables.

ARTICULO 177.- El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I.- Como condominio vertical:

- a).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios.
- b).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes indivisibles, se destine a la enajenación a personas distintas; y
- c).- Cuando el propietario de un inmueble lo divida en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que existan elementos de uso común y de propiedad exclusiva que sean indivisibles.

En estos casos, cada uno de los propietarios tendrá derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, además, 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.

II.- Como condominio horizontal:

- a).- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios.
- b).- Cuando los diferentes, departamentos, viviendas, casas y locales que se construyan en forma horizontal, conformen un inmueble para núcleo en elementos indivisibles para uso común de los condóminos y cuyas unidades privativas, con o sin construcción, se destinen

a la enajenación a terceros, y

c).- Cuando el propietario o propietarios de un terreno acrediten contar con las autorizaciones previstas que determina éste Código con relación a fraccionamientos y a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, lo dividan en áreas de terreno destinadas unos, a edificar horizontalmente en ellos por sí o por los futuros, adquirientes departamentos, viviendas, casas o locales, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común ya edificado al momento de la constitución del régimen de condominio, o a la vía pública, obrando en los restantes locales la edificación de los elementos comunes.

En estos casos el propietario de cada uno de los lotes de terreno tendrá el derecho de propiedad exclusivo sobre el suelo destinado a la edificación de su departamento, vivienda, casa o local y sobre lo en él edificado; y además en forma indivisible un derecho de copropiedad proporcional sobre el suelo en el que se haya realizado la construcción de los elementos o partes comunes indispensables para su adecuado uso o disfrute.

III.- Como condómino mixto:

Cuando en un mismo desarrollo o edificación condominal se den las dos condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales.

En este caso le serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes del condominio las disposiciones relativas a los condominios verticales y horizontales, según sea la naturaleza de cada uno de ellos.

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

ARTICULO 178.- Para el caso de constitución de régimen de propiedad en condominio sobre terrenos que formen parte o incluyan todo un fraccionamiento, el promotor, independientemente de los requisitos que se deban cumplir y pagos de impuestos que se deban hacer para obtener las autorizaciones del fraccionamiento, deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, una solicitud que contenga:

I.- La determinación de la clase, tipo y magnitud del proyecto de condominio que se pretenda realizar.

II.- Planos de localización y urbanización del terreno, 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.- La delimitación de la extensión máxima de terreno 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 para las áreas que se donarán al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales.

Las superficies de terreno que se donarán deberán tener, a juicio de la Autoridad Municipal, una ubicación que permita su empleo para el fin público expresado en el párrafo anterior, por lo que algunas de éstas áreas podrán señalarse fuera del desarrollo condominal.

VI.- Propuesta de solución para el suministro y descarga de los servicios públicos que correspondan al condominio, y

VII.- Plazo de iniciación de las obras y plazo aproximado de terminación de las mismas.

ARTICULO 179.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condómino, a que se refiere el artículo siguiente, los propietarios interesados deberán obtener una declaratoria que en su caso expedirá la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Estado, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones, a que se contrae la fracción II del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de ciento veinte departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

ARTICULO 180.- Para constituir el régimen de condominio de que se trata en este Código, el propietario o propietarios de un inmueble deberá declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar, mediante transcripción o por documentos que agregue

al apéndice:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de las áreas, si está ubicado dentro de un conjunto o unidad habitacional; asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las salas, secciones o unidades que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origina la separación de los condominios en grupos distintos, que podrán constituirse en la misma escritura, la cual contendrá además las disposiciones generales comunes a todos los condominios que resulten en la unidad condominal.

II.- La existencia de la Licencia de Construcción expedida por el Ayuntamiento correspondiente o, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, a través de la Unidad Administrativa que corresponda, en el sentido de ser factible el proyecto general, por ajustarse a las modalidades de uso o destino que correspondan a las áreas o predios en cuestión, dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las disposiciones legales sobre desarrollo y planificación urbana. Asimismo, constancia de que las autoridades competentes han expedido las factibilidades, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones y de salubridad, que requieran este tipo de obras, aun cuando las mismas se encuentren en proceso de construcción.

III.- Una descripción general de las construcciones y los materiales empleados o que vayan a emplearse.

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, su nomenclatura, situación, medidas, áreas libres y, en su caso, espacios para estacionamiento de vehículos, y demás datos necesarios para identificarlo, si así lo establecen las autoridades urbanísticas, en los términos de la fracción II de este artículo.

V.- El valor de avalúo que para los efectos de este Título se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de las partes del condominio, en función del valor de avalúo condominal declarado por perito registrado en la Entidad.

VI.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local.

VII.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas y partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

VIII.- En su caso, las características de la póliza de fianza que deban exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por las autoridades municipales o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en su caso, y

IX.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el régimen de propiedad en condominio.

En el caso del condominio horizontal, tendrá aplicación, en lo conducente, los requisitos contenidos en las demás fracciones de este artículo; y en los casos a que se refieren los incisos a) y b) de la fracción II del Artículo 188, deberán identificarse plenamente la situación, medidas y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como de aquellos en los cuales estén construidas todas las obras que tendrán carácter de zonas de uso común, su destino y demás especificaciones a que se refiere la fracción VII de este artículo. También se requerirá exhibir los permisos de construcción para las obras de uso común y estipular el lapso en que los condominios deberán edificar en los lotes de propiedad individual.

Cuando se constituya el régimen de propiedad en condominio, y éste tenga la naturaleza de mixto, le serán aplicables, en lo conducente, las normas del condominio vertical y del horizontal según los señalamientos anteriores.

En todo caso, al apéndice de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, se agregarán debidamente firmados por las partes y por el Notario el plano general del terreno y el plano de distribución que contenga la ubicación, superficie, medidas y linderos correspondientes a cada uno de los lotes, departamentos, viviendas, casas o locales de propiedad privativa, así como los elementos comunes que integran el condominio, e igualmente el Reglamento de Administración del Condominio en el que consten los derechos y obligaciones de los condominios.

De la documentación anterior y de cualquier otra que se juzgue necesaria, se entregarán al Administrador copias certificadas notarialmente, para el debido desempeño de su cargo.

ARTICULO 181.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de

inmuebles que reúna los requisitos de ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 182.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un terreno, departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se relacionarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva o se indicará la partida de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y los datos esenciales para identificar el bien de propiedad exclusiva que se transmite, con expresión del porcentaje que le corresponda sobre los bienes comunes, haciéndose constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento de Administración del Condominio.

ARTICULO 183.- 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 constitutiva previa a un porcentaje más alto.

ARTICULO 184.- El Reglamento de Administración del Condominio podrá prever los casos donde proceda la modificación de la escritura constitutiva, con base en lo que se haya dispuesto en dicho instrumento.

ARTICULO 185.- Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio.

El Gobierno del Estado podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.

SESIÓN SEGUNDA

DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTICULO 186.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más terrenos, departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere este Capítulo, y para efectos de estas disposiciones, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

ARTICULO 187.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto, y se denominará indiviso.

ARTICULO 188.- 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, y
 - c).- Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general.
- Serán de propiedad común, únicamente de los condóminos colindantes, los entrepisos, 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, y
- c).- En lo conducente, lo prevenido 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, y
- c).- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por unanimidad, de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva o en el Reglamento de Administración del Condominio;

ARTICULO 189.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los

servicios e instalaciones generales, conforme a su normal destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTICULO 190.- Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen este Código, la escritura constitutiva, el Reglamento del condominio y las demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 191.- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establece este Código, la escritura constitutiva y el Reglamento de Administración del Condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de los mismos, tales como piezas o cuartos de servicio, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino. El incumplimiento de esta disposición, podrá originar la rescisión del contrato de arrendamiento, que podrá ejercer el Administrador del Condominio, conjuntamente con el Presidente del Comité de Vigilancia, en contra de las partes del mismo.

ARTICULO 192.- Tratándose de condominios financiados o construídos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio del derecho del tanto en favor de las personas que tengan el carácter de inquilinos de los departamentos viviendas, casas o locales de los mismos.

Este derecho se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y, en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construído o financiado el condominio.

No estará sujeta al derecho de preferencia o del tanto, a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos.

ARTICULO 193.- En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construído el condominio, por medio del Administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

ARTICULO 194.- Si el departamento, vivienda, casa o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construído el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del Administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 195.- Queda prohibido que una misma persona, adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construídos por instituciones oficiales. La contravención de lo aquí dispuesto originará, según el caso, la rescisión del contrato y la aplicación de las sanciones prevenidas por este Código.

ARTICULO 196.- Cada condómino o ocupante hará uso de su departamento, vivienda, casa o local en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres ni hacerlo servir a otros objetos de los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidades del condominio ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 197.- 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 condominios. Salvo lo que establezca el Reglamento de Administración 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 condómino del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras

construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTICULO 198.- Cada propietario podrá hacer toda clase de 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 o 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.

ARTICULO 199.- Los condóminos están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre los locales 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 casos fortuitos o de fuerza mayor.

Se aplicarán en todo lo conducente, las normas anteriores, a los condominios horizontales o a los mixtos, en su parte relativa, tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como a las obras de propiedad exclusiva de cada condominio, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el Reglamento de Administración del Condominio.

ARTICULO 200.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán 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 y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a Asamblea de condómino, a fin de que, conforme lo previene el Reglamento del Condominio, resuelvan lo conducente.

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo de sus derechos para repetir contra aquél o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 180 fracción VIII de este Código.

III.- Para realizar obras puramente voluntarias que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá 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. Se prohíben las 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 llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

SECCIÓN TERCERA DE LAS ASAMBLEAS

ARTICULO 201.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Las Asambleas deberán ser generales; sin embargo en las hipótesis previstas por el artículo 210 de este Código o en situaciones similares que puedan derivarse del carácter mixto del condómino o de lo vasto o complejo que pudiere ser el núcleo habitacional, en donde se hayan constituido varios condominios, podrá haber Asambleas especiales de grupo o Asambleas especiales de condominio que forman parte de un conjunto o unidad urbana.

Tanto para las Asambleas generales como para las especiales o de grupo, regirán las

siguientes prevenciones:

I.- Las generales deberán celebrarse, por lo menos, una vez al año y las de grupo, cuantas veces sea necesario, de acuerdo con lo dispuesto por este título y el Reglamento de Administración del Condominio.

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su o sus departamentos, viviendas, casas, o locales representen en el total del condominio, según el valor nominal declarado en la escritura constitutiva.

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condominios colocados en el segundo supuesto del párrafo primero del artículo 186, es decir, de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción el precio que hubieran pagado, y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje. Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea, pero para tener derecho a esta asistencia y a la intervención con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador.

IV.- La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación y determinar otras formas y procedimientos, si el Reglamento de Administración del Condominio lo permite.

V.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que el presente Código y el Reglamento de Administración del Condominio prescriban una mayoría especial.

VI.- Cuando un solo condominio represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia, en los términos del artículo 216 del presente Código, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.

VII.- Las Asambleas serán presididas por quien prevea el Reglamento de Administración del Condominio. El Administrador fungirá como Secretario si es persona física y en caso de ser persona moral, por un representante 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.

VIII.- Las actas de la Asamblea serán autorizadas con la fe del propio secretario de Notario Público, por los Presidentes de la Asamblea y del comité de vigilancia, o quienes los substituyan.

IX.- 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 valor del condominio.

ARTICULO 202.- Las convocatorias para la celebración de Asamblea se harán en los términos de la fracción XIII, del Artículo 205 de este Código.

Cuando la Asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria, se requerirá un quórum del setenta y cinco por ciento de votantes; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando menos, del cincuenta y uno por ciento de votantes. Si la Asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por la Asamblea, en los términos de este Código, del Reglamento de Administración del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

ARTICULO 203.- La Asamblea tendrá las facultades siguientes:

I.- Nombrar y remover libremente al Administrador, en los términos del Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo.

II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un Comité de Vigilancia, que podrá constituirse con una o hasta tres personas.

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, como el de reserva para reposición e implementos.

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el Administrador a su consideración.

VI.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local establecido en la escritura constitutiva. 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.

VIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja este Código, el Reglamento de condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables.

IX.- Instruir al Administrador para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 208, fracción II, de este código.

X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador.

XI.- Modificar la escritura constitutiva del Condominio y el Reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y otro, dentro de las disposiciones legales aplicables, y

XII.- Las demás que le confieran el presente código, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

SECCIÓN CUARTA DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 204.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea, en los términos de este Código y del Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva.

ARTICULO 205.- El Administrador del condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Llevar debidamente autorizado por el Comité de Vigilancia del Condominio, un libro de actos de las Asambleas y un libro de registros de los acreedores de los condóminos que hubieren garantizado sus créditos mediante embargo o hipoteca constituidos sobre alguno de los locales o departamentos o cualesquier otro inmueble propiedad de éstos, que manifiestan dentro del primer mes de constituidos los créditos, o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a la Asamblea. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y, en caso de discrepancia o de renuncia del deudor a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, respecto de los votos atribuidos al departamento, vivienda, casa o local de que se trate. Para los efectos de votación, previstos en esta fracción, éstas inscripciones solo tendrán validez por el trimestre en que se practiquen y de ellas el Administrador expedirá constancia al acreedor interesado.

II.- El Administrador asentará en el libro autorizado correspondiente, el acta levantada con motivo de cada Asamblea y deberá conservar, como apéndice de dichas actas, los documentos relativos a la Asamblea misma, entre ellos, la convocatoria, listas de asistencia, certificación de quórum por los escrutadores, cartas poder que hubiesen sido exhibidas y demás documentos pertinentes.

III.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condóminos o vecinos de casa unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional o constituyan edificios, salas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la proximidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las Asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos, el Administrador o la persona designada al efecto. Estas Asambleas serán reglamentadas por

la asociación de Administradores o representantes de condóminos y de vecinos que se constituya.

IV.- Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales, en todo tiempo, deberán estar a disposición de los condóminos y acreedores registrados, para su consulta.

V.- Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales.

VI.- Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio.

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I, del artículo 200, de este Código.

VIII.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.

IX.- Recaudar de los condóminos la cuota que a cada uno corresponda aportar, para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

X.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio.

XI.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condominio.

XII.- Si cuenta con medios técnicos suficientes, entregar mensualmente, a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

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

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.

El condominio tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea.

XIII.- Convocar a Asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando el lugar dentro del Condominio, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión del orden del día.

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, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan.

XIV.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto por el artículo 198 del presente Código, incluyendo el ejercicio de las acciones penales, civiles, administrativas o cualesquiera otra análoga en contra del responsable, ante las autoridades correspondientes.

XV.- Desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia del presente Código, la escritura constitutiva, el Reglamento de Administración del Condominio y los acuerdos de la Asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 206.- En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá las facultades y obligaciones de un apoderado legal de los condóminos, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con facultad para articular y absolver posiciones. El otorgamiento de otras facultades especiales y las que requieran cláusulas también especiales, necesitarán acuerdo de la Asamblea, con mayoría del cincuenta y uno por ciento de votos, en los términos de este Código.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus atribuciones y con base en este Código y el Reglamento de Administración del Condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La Asamblea, por mayoría que fije el Reglamento, podrá modificarlas y revocarlas.

SECCIÓN QUINTA DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTICULO 207.- El Comité de Vigilancia, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General.
 - II.- Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo 205 del presente Código.
 - III.- Determinar lo procedente en los casos previstos en la fracción I del artículo 205 del presente Código.
 - IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 200, fracción I del presente Código.
 - V.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea.
 - VI.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.
 - VII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.
 - VIII.- Informar a la Asamblea, de la constatación que haga de incumplimiento de los condóminos con que dé cuenta el Administrador.
 - IX.- Coadyuvar con el Administrador, en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
 - X.- Convocar a Asamblea de Condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes.
- Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido al Administrador, con notificación a esté para que comparezca a la Asamblea relativa, y
- XI.- Las demás que se deriven de este Código y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del Reglamento del condominio.

SECCIÓN SEXTA DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

ARTICULO 208.- El Reglamento de Administración del Condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

- I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que quede sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios.
- II.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.
- III.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- IV.- Forma de convocar a Asamblea de condóminos y persona que la presidirá.
- V.- Forma de designación y facultades del Administrador.
- VI.- Requisitos que debe reunir el Administrador.
- VII.- Bases de remuneración del Administrador.
- VIII.- Casos en que proceda la remoción del Administrador.
- IX.- Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia.
- X.- Los procedimientos, así como las atribuciones del Administrador, para exigir de los condóminos el pago y las cuotas a su cargo, sin perjuicio en lo dispuesto en el presente Código a este respecto y las sanciones que podrá imponer a los omisos o remisos, y
- XI.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y el presente Código.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 209.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y al de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 203, fracción VII, del presente Código.

ARTICULO 210.- 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. También en el caso de ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones. En el Reglamento del Condominio podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

ARTICULO 211.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran

mensualmente, causarán interés al tipo bancario o al que fije el Reglamento del Condominio.

ARTICULO 212.- Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el Estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el Reglamento del condominio, 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 Público, 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 y 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 arriba 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, y habrá de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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.

ARTICULO 213.- El condómino que retiradamente 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, en los términos del Reglamento del Condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en la Asamblea de Condóminos, con un mínimo del setenta y cinco por ciento de éstas; esta acción, se ejercerá en la vía sumaria, conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles en el Estado para los juicios de esta naturaleza.

ARTICULO 214.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del condominio, 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.

ARTICULO 215.- Los condóminos cubrirán, independientemente del impuesto sobre la propiedad que le es exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, los demás impuestos o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTICULO 216.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente capítulo, del Reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones aplicables, serán sometidos a un procedimiento de conciliación. En caso de no lograr aveniencia, al arbitraje o en su defecto a la jurisdicción, de los Tribunales competentes. Las Secretarías de los Ayuntamientos en que se ubiquen 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, y fungir como árbitros a solicitud de las partes.

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

SECCIÓN OCTAVA

DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTICULO 217.- 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 de 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 planificación, 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 de los condóminos.

Si los casos a que se refieren los párrafos anteriores, 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.

ARTICULO 218.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento de 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.

SECCIÓN NOVENA

DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

ARTICULO 219.- No podrá autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condominio en aquellas áreas o predios que no cuenten suficiente y adecuadamente con los servicios urbanos indispensables, como son:

I.- Agua potable;

II.- Alcantarillado.

III.- Energía eléctrica.

IV.- Alumbrado público;

V.- Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos, y

VI.- Las que disponga el Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras

Públicas y Ecología, en apego al presente Código.

ARTICULO 220.- Para los efectos del artículo anterior, también se consideran servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas a estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología y del Ayuntamiento.

ARTICULO 221.- Los servicios a que se refiere el artículo anterior deberán ser prestados permanentemente con cargo a la administración del condominio o promotores, por lo que en ningún caso serán responsabilidad del Ayuntamiento.

Las autoridades competentes en la aplicación de este Código, exigirán que la prestación de los servicios en el condominio se haga de manera adecuada y suficiente por parte de la Administración o promotores.

ARTICULO 222.- Los promotores deberán garantizar la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir al condominio, que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento y de la Comisión Estatal de Aguas.

Asimismo, garantizarán la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de distribución de agua potable para el condominio y la instalación de tomas domiciliarias, así como la existencia o construcción para su buen funcionamiento de una red de drenaje y alcantarillado, incluso pluvial si fuere necesario, así como de una red de tratamiento de aguas residuales.

En todo caso, el Ayuntamiento o la autoridad competente, autorizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado de un condominio a las redes generales, previo pago de los derechos correspondientes, y por ello no significará en ningún caso la municipalización de tales servicios.

ARTICULO 223.- De acuerdo a la densidad de construcción y población que se derive de cada inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio el Ayuntamiento determinará, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología las áreas de donación que conforme a las normas y criterios para la dotación de equipamiento urbano básico, deban transferir los promotores a favor del Ayuntamiento.

ARTICULO 224.- La ejecución de las obras de urbanización en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, cuando así proceda, deberá ser autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología o el Ayuntamiento, según sea el caso, en las siguientes modalidades:

I.- Urbanización inmediata: es aquella en la que el promotor deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en la resolución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de veinticuatro meses a partir de la fecha

de su iniciación.

II.- Urbanización por etapas: Es aquella en la que, debido a la extensión, características y costo del condominio, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, podrá autorizar al promovente la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo con los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso la urbanización total del condominio podrá quedar concluída en un plazo mayor de cinco años, y

III.- Urbanización progresiva. Es aquella en la que el promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones que haya determinado la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología o el Ayuntamiento. Dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los adquirentes de los departamentos, viviendas, casas o locales de que se componga el condominio.

La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología o el Ayuntamiento, únicamente autorizarán la urbanización progresiva de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio cuando sean promovidos por dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.

ARTICULO 225.- En los casos de obras de urbanización, el promovente enterará a la Autoridad Fiscal correspondiente, dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que se le notifique la autorización de la Secretaría o del Municipio para el condominio, el importe de los derechos que por concepto de supervisión le fijen la Leyes Fiscales, lo que no podrá ser menor al uno punto cinco por ciento del costo total de la obra.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, los derechos por supervisión se fijarán y cubrirán por cada una de éstas, tomando como base el presupuesto actualizado de las obras de urbanización de la etapa correspondiente.

Si las obras respectivas no quedaren concluídas en el plazo autorizado por la Secretaría y se haya concedido prórroga, el interesado estará obligado a cubrir nuevamente los derechos de supervisión correspondientes al monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

ARTICULO 226.- Dentro de los sesenta días siguientes a la autorización del condominio por parte de la autoridad competente, el promotor deberá constituir garantía ante dicha autoridad, que asegure la ejecución correcta de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma conforme a este Código y a la autorización correspondiente de la autoridad mencionada o el Ayuntamiento correspondientes, incluyéndose los vicios o defectos ocultos que reporten los inmuebles en condominio así como la calidad de sus materiales en función de los proyectos, especificaciones y memoria descriptiva. Dicha garantía podrá consistir, a juicio del Ayuntamiento, en:

I.- Fianza expedida por compañía autorizada, por el monto de veinticinco por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

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.

ARTICULO 227.- Cuando la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, resuelva que un condominio se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

ARTICULO 228.- La garantía a que se refiere el artículo 226 de este código no podrá cancelarse sino hasta que hayan transcurrido tres años contados a partir de la fecha en que las autoridades competentes dictaminaron que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con escrito apego a las especificaciones fijadas por este Código o por la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, a fin de garantizar dichas obras contra vicios o defectos ocultos, incluída la mala calidad de la obra o de los materiales empleados en éstas, así como de los servicios de provisión de agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y otros.

ARTICULO 229.- Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la cancelación de la garantía, previa conformidad que expida el Administrador de condominio.

Habiéndose cancelado dicha garantía la administración del condominio será responsable ante los condóminos, de que las obras de urbanización correspondientes se encuentren en

buen estado y los servicios urbanos respectivos se presten suficiente y adecuadamente. La Asamblea de Condóminos acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio cumpla con lo dispuesto en este artículo.

ARTICULO 230.- El Ayuntamiento o la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Código cuando el promovente:

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 de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología o del Ayuntamiento, según corresponda.

III.- No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan 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, se efectuarán las obras que se requieran, y para lo cual, el Ayuntamiento o la Secretaría determinará quién efectúe tales obras, una vez decidido por la Asamblea de condóminos, la forma y términos en que deban llevarse a cabo las obras faltantes o reparación de las defectuosas, incluyéndose, la posibilidad de que sea la propia Asamblea quién reciba el importe de las garantías para con su producto efectuar las obras o reparaciones, en cuyo caso, será bajo la responsabilidad de ésta última, quedando liberado tanto el Ayuntamiento como la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de cualquier responsabilidad por este motivo.

ARTICULO 231.- En caso de que el promotor no pueda realizar las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar ante el Ayuntamiento o la Secretaría, oportunamente y por escrito, la prórroga por el tiempo que considere necesario, exponiendo los motivos que le asistan. La Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento respectivo, resolverá sobre ese particular.

ARTICULO 232.- Cuando el promotor haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios, en contravención a lo dispuesto en este Código, en los planes o programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva, las autoridades competentes podrán ordenar la corrección, de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al promovente, quien deberá cubrir el costo de los trabajos ejecutados.

ARTICULO 233.- Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, la que deberá concluirse íntegramente, de tal manera que sean completas en todos sus servicios. En la ejecución de las subsecuentes etapas se deberá cumplir con esta misma disposición.

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 calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

ARTICULO 234.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el promovente solicitará por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras.

ARTICULO 235.- El dictamen técnico será expedido por la Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento; dicho dictamen deberá hacerse del conocimiento del promotor y de la Asamblea de Condóminos si la hubiere, y deberá publicarse, para su validez legal, en el Periódico Oficial del Estado.

En caso de que en el dictamen técnico no se apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el promovente deberá corregir a su costa las anomalías que se señalen en el mismo, pudiendo posteriormente solicitar uno nuevo.

ARTICULO 236.- El dictamen técnico a que se refiere el artículo anterior en ningún caso implica al municipalización del condominio, toda vez que la prestación de los servicios básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

TITULO CUARTO

DE LAS CONSTRUCCIONES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 237.- El presente Título reconoce el derecho que tienen los particulares sobre sus propiedades, con las limitaciones que dicte el interés público y por tanto, señala las normas a las cuales deberán sujetarse los terrenos y edificaciones de propiedad pública o

privada, así como las reglas para su uso y destino, con 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 Planes y Programas de Desarrollo Urbano Estatal y Municipales, así como los programas parciales y sectoriales y las declaratorias correspondientes.

En consecuencia, este Título así como el Reglamento que se expida, serán aplicables como normas reguladoras de las construcciones y los Municipios expedirán sus Reglamentos de manera congruente con este ordenamiento y con su Reglamento.

ARTICULO 238.- Las disposiciones del Reglamento en la parte correspondiente, serán aplicables en aquellos Municipios que no cuenten con su propio Reglamento de Construcción, o supletoriamente, cuando el Reglamento Municipal resulte incompleto.

ARTICULO 239.- El Reglamento en la parte que corresponda a este Título establecerá las normas técnicas para lograr la satisfacción de las requerimientos de habilidad, funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, emergencias, comunicaciones en los inmuebles y edificaciones de los municipios del Estado de Querétaro, siendo su objetivo principal el bienestar de los habitantes de éstos.

ARTICULO 240.- Se establecerá, además de los aspectos técnicos a que se refiere el párrafo anterior, todo lo relacionado con el uso de suelo, imagen urbana, vías públicas, alineamientos, permisos y concesiones para el aprovechamiento de éstas últimas o cualquiera otro bien de uso común o destinado a un beneficio público y los requisitos para su obtención, forma de tramitación, concluyéndose lo concerniente a las licencias, constancias, autorizaciones de construcción, uso de suelo, permisos de ocupación, responsabilidad de las obras, vigilancia e inspecciones, uso de inmuebles y descripción de usos peligrosos, insalubres o molestos.

ARTICULO 241.- Los Municipios, aplicarán lo previsto en este Título y su Reglamento, a través de la Dirección que designen para tal efecto, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica Municipal.

ARTICULO 242.- Los Municipios podrán celebrar con el Estado, convenios de coordinación y colaboración técnica, tendientes a unificar los criterios y acciones en materia de desarrollo urbano, de conformidad con lo que señala este Código y su Reglamento.

ARTICULO 243.- Los Municipios podrán integrar comisiones para la elaboración y actualización de la normatividad técnica aplicable, en las que participen miembros del propio Ayuntamiento y representantes de colegios o asociaciones de profesionistas, instituciones educativas de nivel superior, asociaciones civiles y otros organismos e instituciones vinculados con el desarrollo urbano.

ARTICULO 244.- Son elementos de riesgo a considerar: el uso inadecuado de espacios urbanos, las construcciones en mal estado que no cumplan con las condiciones mínimas de seguridad, así como las intersecciones viales conflictivas y la ubicación peligrosa de aeropuertos, aeropistas, cruces de ferrocarril, de transporte de pasajeros y carga entre otros.

ARTICULO 245.- En las zonas de monumentos históricos relevantes y zonas típicas, deberán respetarse los materiales y sistemas tradicionales y regionales de construcción, de acuerdo a las disposiciones de este Código.

ARTICULO 246.- El uso y destino de los predios y construcciones en el Estado de Querétaro se fijará tomando como base lo que establecen los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y sus Declaratorias correspondientes.

Para establecer las normas en los usos y destinos del suelo se tomarán en cuenta los parámetros que determinen las tablas reglamentarias para uso del suelo y restricciones de lotificación y construcción.

ARTICULO 247.- Se prohibirán todo tipo de construcciones en aquellas áreas que por su naturaleza representen zonas de riesgo a consecuencia del medio físico o bien por las acciones del hombre. Se exigirán normas específicas de diseño de cimentaciones en suelos problemáticos. Asimismo se prohibirán o restringirán las construcciones en zonas susceptibles de inundaciones, en suelos destinados a recarga de mantos acuíferos, de alta productividad agrícola, o de preservación sociológica y visual, de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 248.- La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología y los Municipios, 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 su Reglamento, determinarán las características de los edificios y las construcciones que pueden autorizarse según sus diversas clases y usos.

Cuando las autoridades federales, estatales y municipales a los particulares pretendan realizar alguna obra y encuentren vestigios de culturas prehispánicas, deberán informar al Instituto Nacional de Antropología e Historia para que determine lo que corresponda, según la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y sus Reglamentos. Asimismo las ciudades del Estado que tengan un centro histórico decretado deberán apegarse a lo dispuesto por la citada Ley.

Con el fin de mantener el carácter típico de las poblaciones del Estado de Querétaro, el Ejecutivo del Estado podrá declarar de interés público la protección y conservación del aspecto típico de dichas poblaciones o de determinadas zonas de las mismas.

ARTICULO 249.- Estará prohibida la poda en áreas públicas y la tala de árboles en áreas públicas y privadas salvo los casos expresamente autorizados por la Secretaría o el Municipio, independientemente de cumplir con lo establecido por la Ley Forestal y su Reglamento, así como las demás disposiciones aplicables en la materia.

CAPITULO II

LICENCIAS, PERMISOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 250.- Para la construcción de obras de acuerdo con los Planes de Desarrollo Urbano aprobados, deberá obtenerse la constancia de alineamiento respectivo.

ARTICULO 251.- Se requerirá dictamen de uso de suelo para la construcción, reconstrucción, adaptación, modificación de las edificaciones que pretendan realizarse, en los términos que al efecto señale el Reglamento correspondiente.

ARTICULO 252.- En cada dictamen de uso de suelo que se expida se señalarán las condiciones que fijen los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras, mismas que se asentarán en la licencia de construcción correspondiente.

ARTICULO 253.- El Estado y el Municipio en el ámbito de su competencia podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los planes y programas aprobados para la zona donde se ubique el predio y previo dictamen técnico.

En todo caso, será necesaria la opinión de la Asociación de Colonos, si el cambio inmiscuye o afecta algún fraccionamiento o conjunto habitacional, comercial o industrial.

ARTICULO 254.- En construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, si se efectúan las modificaciones necesarias y se construyen las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

ARTICULO 255.- Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la modificación, la autoridad competente ordenará con base en el dictamen técnico lo siguiente:

I.- La restitución inmediata al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de ejecutar obras, o:

II.- La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale en la resolución respectiva.

ARTICULO 256.- Licencia de construcción es el documento expedido por las autoridades competentes del Estado o Municipio, por medio del cual se autoriza a los propietarios para construir, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios, así como la colocación e instalación de anuncios, rótulos o similares.

ARTICULO 257.- 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, será necesario el otorgamiento previo de la licencia correspondiente, la cual se expedirá en los términos y condiciones establecidos.

ARTICULO 258.- 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 clasificarán en los géneros y rangos de magnitud que prevea el Reglamento correspondiente.

ARTICULO 259.- Las solicitudes de licencias de construcción deberán recibir resolución en un plazo de treinta días contados a partir de la fecha de presentación.

ARTICULO 260.- La vigencia de la licencia de construcción que se expida, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar, serán fijadas de conformidad con las bases que al efecto señale el Reglamento respectivo.

ARTICULO 261.- 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 de que se concluya la obra, determinará las modificaciones que le afecten y requerirá al dueño de la obra para que las cumpla.

ARTICULO 262.- No se expedirán licencias de construcción para obras que se realicen en lotes que no estén contemplados en los planos aprobados de la zona ni en superficies menores a noventa metros cuadrados con un mínimo de seis metros de frente a la vía pública.

Se exceptúan los casos de remates de predios afectados para obras públicas, en los que se podrán expedir licencias de construcción en fracciones o lotes cuya superficie sea como mínimo de sesenta metros cuadrados en los de forma rectangular o trapezoidal y de ochenta metros cuadrados en los de forma triangular, y siempre que el frente a la vía pública no sea menor de seis metros.

ARTICULO 263.- No requerirán licencias los trabajos considerados como de mantenimiento o conservación, como 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 o a la vía pública o predios colindantes;

V.- Divisiones interiores que no afecten la estructura de la construcción, y

VI.- Las obras que no afecten substancialmente los planos aprobados, la superficie de construcción y contenido de la licencia de construcción.

ARTICULO 264.- No se expedirán licencias para construir en fracciones o lotes provenientes de división de predios no aprobados. Para que los Notarios puedan autorizar escrituras relativas a dichas fracciones o lotes, requerirán que se les exhiba el comprobante de haber sido aprobada la división por la autoridad competente y se hará mención de tal circunstancia en la escritura respectiva, agregándose dicha documentación al apéndice.

ARTICULO 265.- Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas se requerirá el otorgamiento de la licencia correspondiente.

CAPITULO III

DE LA OCUPACIÓN DE LAS OBRAS

ARTICULO 266.- Al término de las obras sus propietarios deberán presentar una manifestación de terminación de obra, ante las propias autoridades competentes en un plazo no mayor de quince días.

ARTICULO 267.- Recibida al manifestación de terminación de obra la autoridad ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia y si la construcción se ajustó a los planos aprobados.

ARTICULO 268.- Si del resultado de la inspección practicada se aprecia que la construcción cumple con los requisitos señalados en el artículo anterior, la autoridad competente autorizará su uso y su ocupación. En caso contrario ordenará al propietario efectuar las modificaciones y en tanto no se satisfaga, no se autorizará el uso y ocupación de la obra.

ARTICULO 269.- Las construcciones destinadas a escuelas, cines, teatros, auditorios, centros nocturnos, restaurantes, salones de fiestas o centros de reunión y similares, requieren la aprobación de su seguridad y operación por parte de la comisión que para tal efecto se designe por la autoridad competente, cuya integración y funcionamiento se establecerá en el Reglamento respectivo.

ARTICULO 270.- Cuando una obra sea ejecutada sin la obtención de la licencia correspondiente, la autoridad competente estará facultada para ordenar su demolición, independientemente de las sanciones que procedan. Sin embargo, si se demuestra que la obra cumple con las disposiciones de esta ley, Reglamentos respectivos y demás disposiciones aplicables, la propia autoridad podrá conceder el registro de dicha obra bajo el Procedimiento que establezcan los Reglamentos, sin perjuicio de la sanción correspondiente.

ARTICULO 271.- Cuando se tenga conocimiento sobre una edificación, estructura o instalación que presente algún peligro para las personas o los bienes, la autoridad competente ordenará con la urgencia que el caso requiera, al propietario de aquellas que efectúe las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme al dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate.

Si como resultado del dictamen técnico fuere necesario efectuar la desocupación parcial o

total de un edificación peligrosa, la autoridad competente podrá ordenar la desocupación temporal o definitiva. En caso de peligro inminente, la desocupación deberá efectuarse en forma inmediata pudiendo hacerse uso de la fuerza pública para cumplir con dicha orden.

TITULO QUINTO

OBRAS DE UTILIDAD PUBLICA URBANA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 272.- Este Título tiene por objeto regular las obras urbanas realizadas en beneficio de la colectividad y que se consideran de utilidad pública.

ARTICULO 273.- Se declaran obras de utilidad pública:

I.- Las de captación y conducción de agua potable.

II.- Las de construcción y reconstrucción de drenaje, alcantarillado, desagüe y obras conexas, así como de entubación y dragado de ríos, arroyos y canales, en beneficio de poblaciones y cualesquiera otras de ingeniería sanitaria.

III.- Las de alumbrado público.

IV.- Las de apertura, alineamiento, ampliación y prolongación de calles y plazas.

V.- Las de construcción de jardines, parques, estadios, campos deportivos o de turismo, paseos públicos, reservas forestales y cortinas de árboles para defensa de las poblaciones.

VI.- Las de pavimentación de plazas, calles, calzadas y alamedas y lugares públicos de recreo.

VII.- Las de construcción y reconstrucción de banquetas.

VIII.- Las de construcción, mejoramiento o ampliación de escuelas, bibliotecas, hospitales, hospicios, aeropuertos, mercados, rastros, cementerios, estaciones o terminales de transportes terrestres, penitenciarías, cárceles municipales y en general todo otro establecimiento de servicio colectivo.

IX.- Las de construcción, conservación, ampliación o mejoramiento de edificios para las oficinas del Gobierno del Estado, de los Ayuntamientos y los que sean convenientes para la mayor eficiencia de los servicios de la Administración Pública.

X.- Las que tengan por objeto propósitos culturales, de asistencia social u otros de aprovechamiento colectivo.

XI.- Las de conservación de monumentos y lugares históricos, joyas arquitectónicas y demás obras de ornato.

XII.- La fundación y fomento de colonias urbanas y zonas industriales, así como el fraccionamiento de predios para construcción de habitaciones.

XIII.- La construcción de carreteras y caminos vecinales.

XIV.- Las demás que favorezcan el mejor servicio de la colectividad.

ARTICULO 274.- Corresponderá la promoción de obras de utilidad pública:

I.- Al Ejecutivo del Estado, bien sea directamente o a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología.

II.- El Ayuntamiento del Municipio en que las obras deban ejecutarse.

III.- A las Cámaras Comerciales e Industriales, de manera conjunta o por sus miembros individualmente.

IV.- A los particulares directamente interesados en la ejecución de las obras relativas. La solicitud en este caso, deberá ser suscrita al menos por diez personas.

CAPITULO II

DE LA AUTORIZACIÓN Y EJECUCIÓN

ARTICULO 275.- La solicitud de ejecución de obras de utilidad pública se formulará ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, quien emitirá provisionalmente la opinión técnica y ordenará, en su caso, elaborar el proyecto.

ARTICULO 276.- El acuerdo a que se refiere el artículo anterior, se publicará en el Periódico Oficial del Estado, con el objeto de que quienes se consideren afectados con la ejecución de la obra manifiesten lo que a su derecho convenga, en un plazo de diez días, contados a partir de la publicación.

ARTICULO 277.- Se considerarán afectados por la ejecución de obras los propietarios o poseedores de los predios comprendidos dentro de la zona de influencia, así como de aquellos que sea necesario expropiar para la realización de la misma.

ARTICULO 278.- La zona de influencia será determinada por la Secretaría de Planeación y Finanzas, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología y el Municipio donde se ejecute la obra.

ARTICULO 279.- En la resolución respectiva, se establecerá el porcentaje de incremento en valor que recibirán los predios comprendidos dentro de la misma, en los términos

dispuestos por este Código, su Reglamento y la legislación de la materia.

ARTICULO 280.- La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, agotado el término señalado en las disposiciones anteriores, turnará al Gobernador la solicitud respectiva, anexando el proyecto de ejecución de las obras, así como las manifestaciones formuladas por los afectados, con el objeto de que, si lo considera procedente, acuerde la ejecución de la obra proyectada.

ARTICULO 281.- Si para la ejecución de la obra se requiere la expropiación de alguno o algunos predios, se procederá conforme a la Ley de la materia.

ARTICULO 282.- La ejecución de las obras podrá encomendarse a particulares, personas físicas o morales, quienes deberán sujetarse a las disposiciones de la legislación de la materia.

CAPITULO III

DEL IMPUESTO POR OBRAS

DE UTILIDAD PUBLICA URBANA

ARTICULO 283.- El impuesto para obras de utilidad pública tendrá como base el incremento que en su valor tengan los predios comprendidos dentro de la zona de influencia.

ARTICULO 284.- El monto total que deba recaudarse, nunca será inferior al costo íntegro de la obra.

ARTICULO 285.- Si hubiere diferencia entre costo de la obra e incremento, siempre habrá de tomarse en cuenta el valor mayor.

ARTICULO 286.- El impuesto afectará a todos los predios beneficiados con la obra.

ARTICULO 287.- En las obras cuyo costo no es recuperable se hará desde luego, derrama del costo de la obra entre los predios beneficiados, sin necesidad de avalúos y de ser mayor el incremento recibido que el costo de la obra, quedará el primero en favor de los propietarios de los predios beneficiados.

ARTICULO 288.- Para derramar el impuesto total sobre los inmuebles beneficiados, se tomará en cuenta:

- a).- La longitud de su frente a calles o plaza.
- b).- La superficie del predio.
- c).- Su distancia respecto de la obra, y
- d).- Los demás elementos determinantes del incremento del valor y mejoría de la propiedad.

ARTICULO 289.- La derrama del impuesto, conforme a las reglas que se contemplen en el Reglamento y los plazos en que los causantes deberán hacer los pagos correspondientes, serán fijados por el Gobernador del Estado.

ARTICULO 290.- Para los efectos del artículo anterior, el Gobernador citará a una audiencia para oír la opinión del Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, del Ayuntamiento y del representante de los causantes, quienes formularán las observaciones que a su juicio deban tenerse en cuenta para el fin indicado.

ARTICULO 291.- La audiencia se verificará previa notificación a los participantes, en un plazo que no excederá de quince días a partir de la citación. De ella se levantará acta circunstanciada que contendrá el acuerdo respectivo.

ARTICULO 292.- Fijada la derrama del impuesto y los plazos en que deba ser pagado, se publicará el acuerdo relativo en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 293.- Las cuotas fijadas a los particulares tendrán el carácter de créditos fiscales objetivos, como gravámenes reales sobre los inmuebles afectados, a partir de la fecha de publicación en el Periódico Oficial del Estado, a cuyo efecto se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad, haciendo la correspondiente anotación en la partida respectiva del predio afectado. En consecuencia los nuevos adquirentes de los predios afectados serán responsables del pago del impuesto.

ARTICULO 294.- En los casos de obras cuyo costo es recuperable, se determinará por medio de avalúo autorizado en los términos de las leyes fiscales el valor de los predios beneficiados antes de la ejecución de la obra y el valor que los mismos tengan una vez que la obra haya sido concluída.

ARTICULO 295.- El segundo de los avalúos, se formulará en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la fecha en que la obra se termine.

ARTICULO 296.- La diferencia en valores que arrojen ambos avalúos determinará el incremento recibido por los predios de que se trate.

ARTICULO 297.- De la utilidad así determinada corresponderá un cincuenta por ciento al Estado y el cincuenta por ciento restante a los propietarios de los predios beneficiados.

ARTICULO 298.- Para el cobro de la utilidad que al Estado corresponde en el primer caso, así como de las cantidades relativas al segundo caso, se aplicarán, en lo conducente, las disposiciones relativas de éste capítulo.

ARTICULO 299.- Los pagos del impuesto se harán en la Secretaría de Planeación y Finanzas u oficinas dependientes.

ARTICULO 300.- Cuando los causantes no hagan la exhibición oportuna de sus aportaciones, la Secretaría de Planeación y Finanzas procederá a hacer efectivo el pago a través del procedimiento que establece la legislación fiscal.

ARTICULO 301.- Las cantidades que al Estado correspondan por concepto de utilidad en el caso de obras de costo recuperable, serán destinadas a la ejecución de nuevas obras, y en general, al pago de erogaciones a cargo del fisco.

ARTICULO 302.- El producto del impuesto se invertirá en el pago de indemnización por predios expropiados para la ejecución de la obra y en el pago del costo de la misma, incluyéndose los gastos e intereses relativos a la obtención de créditos, cuando hayan sido necesarios para el financiamiento de la obra.

ARTICULO 303.- Hasta la coincidencia de las prestaciones relativas, los causantes del impuesto tendrán derecho a la compensación del crédito fiscal originado por la obra con la indemnización correspondiente a superficies expropiadas.

ARTICULO 304.- Quedarán exentos del pago del impuesto los propietarios de predios comprendidos en la zona de influencia que no pudieren aprovechar la obra construída, por algún accidente topográfico.

ARTICULO 305.- Las reducciones o exenciones previstas en el Reglamento, se derramarán entre los demás propietarios beneficiados por la obra.

ARTICULO 306.- No se causará el impuesto y, en consecuencia, no quedan comprendidas dentro del presente capítulo las obras de conservación.

ARTICULO 307.- Se tendrán como obras de conservación, las que se ejecuten para reparar los desperfectos y averías que sufran las obras ya existentes.

TITULO SEXTO

DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 308.- Este Título tiene por objeto establecer las disposiciones generales que regulan la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, así como el cobro de los derechos por los servicios prestados.

ARTICULO 309.- La planeación, programación, construcción, mantenimiento, administración, operación, conservación, rehabilitación y control de las obras destinadas a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, se realizarán de acuerdo a las necesidades sociales a satisfacer, en los términos del presente Código y los Reglamentos correspondientes.

ARTICULO 310.- Corresponde originalmente a los Municipios, la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, quienes lo harán por conducto de la Comisión, en los términos previstos en el presente Código y su Reglamento, organismo que 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. Para tal efecto la comisión realizará la planeación financiera integral que permita su autosuficiencia, elevar el nivel de los servicios y ampliarlos en beneficio de la población.

ARTICULO 311.- La Comisión realizará los estudios técnico-financieros que determinen la factibilidad de crear Administraciones Municipales o intermunicipales, dependientes de la propia Comisión.

ARTICULO 312.- Se declara de Utilidad Pública:

I.- La planeación, programación, estudios, proyectos, construcción, rehabilitación, mantenimiento, conservación, y ampliación de las obras y servicios necesarios para la operación y administración de los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

II.- La adquisición, utilización y aprovechamiento de las obras hidráulicas de propiedad privada que se requieran para la eficiente prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento establecido 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 y mantenimiento de los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento, incluyendo las instalaciones conexas, caminos de acceso y zonas de protección.

V.- La inspección, control y vigilancia de los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

ARTICULO 313.- El 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 y cuando exista causa de utilidad pública.

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

ARTICULO 314.- En los casos en que lo proponga la Comisión, y con aprobación del Ayuntamiento 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 sujetos en todo tiempo al presente Código, la Ley Orgánica Municipal y los Reglamentos respectivos, así como a las bases que se fijen al interesado a propuesta de la Comisión. En todos los casos, la Comisión se constituirá en comisario con facultades de supervisión y vigilancia en la prestación de los servicios concesionados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento interesados; sin perjuicio de que el Ayuntamiento interesado pueda desempeñar las mismas facultades y de considerarlo necesario aplicar las medidas a que se refiere el artículo siguiente.

ARTICULO 315.- La concesión de los servicios no podrá ser superior a veinte años, pudiendo prorrogarse cuantas veces sea necesario con la aprobación del Ayuntamiento interesado.

En cualquier tiempo, la Comisión conjuntamente con el Municipio, podrá decretar administrativamente la cancelación de la concesión por causas graves en la prestación de los servicios, sin quedar obligados al pago de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar al concesionario.

CAPITULO II

DE LA COMISIÓN ESTATAL DE AGUAS

SECCIÓN PRIMERA

DE SUS ATRIBUCIONES

ARTICULO 316.- Para el cumplimiento del presente título, el organismo descentralizado denominado Comisión Estatal de Aguas, tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Construir, rehabilitar, ampliar, mejorar, conservar, desarrollar, administrar y mantener, los sistemas de agua potable alcantarillado y saneamiento.

II.- Realizar los estudios y proyectos que sean necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en la fracción anterior.

III.- Realizar los estudios que determinen los requerimientos futuros de caudales para la prestación del servicio de agua potable.

IV.- Controlar los sistemas y proporcionar los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento 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 y saneamiento así como las contribuciones que deberán aportar los beneficiados por la realización de las obras que se requieren.

VI.- Cobrar los derechos derivados de la prestación de los servicios señalados en la fracción anterior, así como de las contribuciones por la realización de obras.

VII.- Establecer las políticas y normas técnicas aplicables en la prestación de los servicios y construcción de las obras a que se refiere el presente Título, a las cuales deberán ajustarse la propia Comisión y los concesionarios.

VIII.- Realizar los estudios para determinar un mejor uso y distribución de las aguas en la prestación del servicio de agua potable.

IX.- Solicitar al 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.

X.- Otorgar concesiones para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, previa aprobación del Ayuntamiento respectivo.

XI.- Formular y mantener actualizado el inventario de los bienes muebles, inmuebles, recursos hidráulicas y padrón de usuarios que integran los sistemas de agua potable,

alcantarillado y saneamiento.

XII.- Promover la participación ciudadana y aprobar un porcentaje de sus recursos en los programas específicos que se requieren para desarrollar una nueva cultura del agua.

XIII.- Representar al Gobierno del Estado en los comités directivos del Distrito de Riego que le corresponda y las unidades de riego para el desarrollo rural.

XIV.- Crear las Administraciones Municipales o Intermunicipales que se requieran y designar y remover libremente a los administradores de las mismas.

XV.- Obtener créditos para mejorar la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

XVI.- Elaborar y mantener actualizado el Plan Estatal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento.

XVII.- Elaborar y ejecutar el Programa operativo Anual en cada uno de los sistemas.

XVIII.- Promover el desarrollo y autosuficiencia administrativa, técnica y financiera de la Comisión.

XIX.- Operar y mantener actualizado el Sistema Estatal de Información de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

XXI.- Celebrar los convenios y contratos que se originen del estricto cumplimiento de este Título.

XXII.- Proporcionar servicios relacionados con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

XXIII.- Las demás que expresamente se le asignen en el presente Título y reglamento, en su caso.

SECCIÓN SEGUNDA

DE SUS ÓRGANOS DE GOBIERNO

ARTICULO 317.- La Comisión Estatal de Aguas se integra de la forma siguiente:

- a).- Consejo Directivo,
- b).- Vocal ejecutivo,
- c).- Administraciones Municipales o Intermunicipales.
- d).- Comisario

ARTICULO 318.- El Consejo Directivo es la máxima autoridad de la Comisión y estará integrado por un Presidente que será el Gobernador del Estado de Querétaro; un Secretario que será el Vocal Ejecutivo de la Comisión; un Vocal Secretario que será el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología; un vocal que será el Secretario de Planeación y Finanzas., un Vocal que será el representante de los usuarios de los servicios; un vocal que será un representante de los Presidentes Municipales en el Estado; un vocal que será el representante de las Cámaras en el Estado., un Vocal que será representante de la Federación de Colegios de Profesionistas en el Estado; y como Comisario actuará la Secretaría de la Contraloría en el Estado.

ARTICULO 319.- Son facultades del Consejo Directivo:

- I.- Establecer las políticas generales para el funcionamiento de la Comisión y aprobar los programas que se ejecuten.
- II.- Aprobar la realización de los estudios para determinar un mejor uso y distribución de las aguas en la prestación del servicio de agua potable.
- III.- Aprobar un porcentaje actual de sus propios recursos para promover la participación ciudadana, en la cultura del agua.
- IV.- Aprobar las tarifas para el cobro de los derechos por la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, y servicios relacionados con aquellos, así como las contribuciones que deberán aportar los beneficiados por la realización de las obras que se requieren.
- V.- Aprobar la concertación de créditos cuyo monto en el ejercicio fiscal correspondiente sean superiores al cinco por ciento del presupuesto de la propia Comisión.
- VI.- Crear las Administración Municipales o Intermunicipales que se requieran.
- VII.- Aprobar la realización de los estudios y proyectos que sean necesarios para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.
- VIII.- Aprobar la realización de los estudios que determinen los requerimientos futuros de caudales para la prestación del servicio de agua potable.
- IX.- Conocer y aprobar el proyecto de presupuesto anual de egresos de la Comisión.
- X.- Conocer los estados financieros y los balances anuales e informes generales y especiales que deba presentar el Vocal Ejecutivo.
- XI.- Aprobar la estructura técnico-administrativa de la Comisión que le proponga el Vocal Ejecutivo.

XII.- Otorgar las concesiones para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

XIII.- Las demás que expresamente se le asignen en este Título y su Reglamento en su caso.

ARTICULO 320.- El Consejo Directivo sesionará en forma ordinaria cada tres meses y en forma extraordinaria cuando se requiera. Las sesiones será presididas por el Presidente o la persona que lo sustituya. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el presidente tendrá voto de calidad; tiene derecho a voto, el Presidente del Consejo Directivo, o la persona que él designe en su representación, el Vocal Ejecutivo, el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, el titular de la Secretaría de Planeación y Finanzas, y el representante de los Presidentes Municipales; los demás integrantes del Consejo Directivo, tendrán derecho de voz solamente.

ARTICULO 321.- El Vocal Ejecutivo será el órgano de ejecución de las políticas, normas y criterios en la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, así como de los acuerdos y decisiones del Consejo Directivo y tendrá la representación del mismo con los poderes de un mandatario general para pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades especiales y generales, aún las que requieran cláusulas de esta especie, según la Legislación común, inclusive para absolver y desahogar posiciones, delegar su mandato y desistirse del juicio de amparo.

ARTICULO 322.- El Vocal tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Prestar los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento en el Estado.

II.- Recaudar los derechos derivados de la prestación de los servicios señalados en la fracción anterior.

III.- Coordinar y dirigir las actividades técnicas, administrativas y financieras de la Comisión para lograr una mayo eficiencia de la misma, para lo cual propondrá al Consejo Directivo las estructuras técnico-administrativas que se requieran.

IV.- Elaborar el Reglamento Interior de la Comisión y los Manuales de Operación y Funcionamiento, conforme a lo previsto en el presente Título.

V.- Autorizar las erogaciones que correspondan al ejercicio del presupuesto y someter a la aprobación del consejo Directivo las erogaciones extraordinarias que se requieran.

VI.- Presentar trimestralmente al Consejo Directivo, los informes generales y especiales, estados financieros y anualmente los balances finales.

VII.- Representar legalmente a la Comisión en los términos del artículo anterior.

VIII.- Realizar los actos de dominio que expresamente le autorice el Consejo Directivo.

IX.- Elaborar y presentar a la aprobación del Consejo Directivo el proyecto de presupuesto anual de egresos de la Comisión.

X.- Aprobar la concertación de créditos cuyo monto en el ejercicio fiscal correspondiente, sea inferior al cinco por ciento del presupuesto de la propia Comisión.

XI.- Determinar y cobrar el monto de los servicios especiales relacionados con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

XII.- Las demás que expresamente se le asignen en este Título y reglamento según el caso.

ARTICULO 323.- El Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, será designado y removido libremente por el Gobernador del Estado.

ARTICULO 324.- Para la administración de los sistemas y prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, la Comisión instalará las Administraciones Municipales o Intermunicipales que se requieran, previo estudio de factibilidad, las cuales informarán mensualmente de sus actividades y estados financieros al Vocal Ejecutivo de la Comisión.

ARTICULO 325.- Las Administraciones Municipales estarán a cargo de un Administrador General que era designado por el Vocal Ejecutivo de la Comisión, previa aprobación del Consejo Directivo y contarán con la estructura técnico-administrativa necesaria.

ARTICULO 326.- El Comisario de la Comisión, será el Titular de la Secretaría de la Contraloría en el Estado, o la persona que él designe, quién tendrá las funciones de prevención, vigilancia, control y evaluación de las actividades que ésta desempeñe, conforme a las atribuciones que le asigna a dicha Secretaría la Ley Orgánica de la Administración Pública en el Estado.

SECCIÓN TERCERA

DEL PATRIMONIO

ARTICULO 327.- El Patrimonio de la Comisión se integra con:

I.- Las aportaciones que reciba de los Gobiernos Federal, Estatal o Municipales así como

de los particulares.

II.- Los créditos que se obtengan para el cumplimiento de sus fines.

III.- Los ingresos que obtenga por la prestación de los servicios, así como los de asesoría, estudios, proyectos y demás actividades afines con la prestación de los servicios que señala el Código.

IV.- Las donaciones, herencias, subsidios, asignaciones, concesiones, aportaciones y adjudicaciones a favor del organismo.

V.- Los bienes, derechos y obligaciones que actualmente forma parte de su patrimonio.

ARTICULO 328.- Los bienes inmuebles afectos directamente en la prestación del servicio público de agua potable, alcantarillado y saneamiento, sólo podrán gravarse para la obtención de créditos destinados a mejorar la prestación de los servicios.

CAPITULO III

DE LOS SERVICIOS

SECCIÓN PRIMERA

DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE

ARTICULO 329.- Son usos específicos correspondientes a la prestación del servicio de agua potable a que se refiere este Código, los siguientes:

I.- Doméstico.

II.- Comercial.

III.- Industrial.

IV.- Industrial Concesionado.

V.- Público urbano

VI.- Público Concesionado.

VII.- Escuelas y Centros de Enseñanza, y

VIII.- Hidratantes Colectivos

ARTICULO 330.- En los lugares donde exista, están obligados a contratar el servicio de agua potable:

I.- Los propietarios de los inmuebles destinados a uso doméstico.

II.- Los propietarios de los inmuebles destinados usos comerciales e industriales.

III.- Los propietarios de inmuebles que no cuenten con construcción y que al frente de su predio exista infraestructura para la prestación del servicio, pero en este caso, la conexión de la toma se realizará hasta que se requiera por necesidades del inmueble.

IV.- Los propietarios de los demás inmuebles que lo requieran.

La misma obligación tendrán los poseedores por cualquier título de un bien inmueble, dentro de los señalados en alguna de las fracciones anteriores, siempre que el propietario no haya realizado la contratación.

ARTICULO 331.- Cuando no se cumpla con la obligación que establece el artículo anterior, tratándose de predios que deban conectarse al sistema de agua potable en servicio, independientemente de que se impongan las sanciones que correspondan, se comunicará el hecho a la Autoridad de Salud en el Estado, para que, en coordinación con el organismo operador, se exija la contratación del servicio.

ARTICULO 332.- Los propietarios o poseedores, deberán contratar el servicio y solicitar la instalación y conexión de su toma correspondiente, conforme a los siguientes plazos:

I.- De treinta días siguientes a la fecha en que por cualquier medio se haya hecho del conocimiento que ha quedado disponible el servicio en el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble.

II.- De treinta días siguientes a partir de la fecha en que toma posesión o adquiera en propiedad el inmueble, cuando no efectuará construcción.

III.- De treinta días siguientes a la fecha de apertura del establecimiento, giro comercial o industrial.

IV.- De quince días en los demás casos.

En el caso de construcciones la contratación deberá realizarse con antelación a su inicio.

ARTICULO 333.- Al establecerse el servicio de agua potable en los lugares que carecen de él, se mandará publicar el aviso de establecimiento del servicio, por una vez en el periódico Oficial del Estado y en dos de los periódicos de mayor circulación de la localidad, lo que surtirá efectos de notificación a los beneficiarios. El aviso señalará los requisitos y lugares para celebrar el contrato respectivo.

ARTICULO 334.- Los interesados presentarán una solicitud de servicio de agua potable, cuando esa solicitud no cumpla con los requisitos necesarios, se prevendrá a los interesados para que dentro del plazo de cinco días siguientes a la notificación de la prevención, satisfagan los requisitos.

ARTICULO 335.- Firmado el contrato correspondiente y pagados los derechos de conexión y demás que correspondan por la prestación del servicio, el organismo operador realizará la instalación y conexión de la toma dentro de los diez días siguientes a la fecha de pago, con excepción de los inmuebles no construídos

ARTICULO 336.- Las características de la conexión e instalación de la toma, serán las mismas que se hayan determinado en forma general para la población y en caso especial las que se determinen de la visita de inspección ordenada por el organismo operador.

ARTICULO 337.- Para cada predio, giro o establecimiento deberá instalarse una toma independientemente con contrato y medidor. En caso de condominios, se instalará una sola toma y medidor, tomándose en cuenta el número de unidades privativas.

ARTICULO 338.- Para los efectos del artículo anterior, se considerará que hay un solo predio, giro o establecimiento cuando concurren las siguientes características:

I.- Que sea un solo inmueble construído o sin construir

II.- Que haya un solo propietario o una copropiedad proindiviso.

III.- Que esté destinado a un solo uso, y

IV.- Que pueda suministrársele el servicio mediante una toma independiente a cualquier parámetro exterior.

ARTICULO 339.- El organismo operador podrá autorizar por escrito, una derivación de agua potable en las siguientes circunstancias:

I.- Para suministrar el servicio de agua potable a un predio, giro o establecimiento colindante, al cual el sistema no le alcance a otorgar el servicio.

II.- Cuando se trate de espectáculos o diversiones públicas temporales, siempre que cuenten con el permiso correspondiente otorgado por la autoridad facultada para autorizar su funcionamiento.

III.- Y en los demás casos no contemplados, mediante el estudio detallado de la situación específica y con la aprobación del Consejo Directivo.

En los casos de derivación, deberá contarse previamente con la autorización del propietario del predio, giro o establecimiento derivante, quien está obligado solidariamente a pagar los derechos que corresponda.

ARTICULO 340.- El organismo operador autorizará las derivaciones en cualquiera de las circunstancias contenidas en el artículo anterior, mediante el pago de los derechos por el permiso correspondiente y el otorgamiento de la garantía que fije.

ARTICULO 341.- Los propietarios de los predios, establecimientos o giros tendrán la obligación de informar al organismo operador del cambio de propietario, de giro comercial o industrial o de la baja de éstos últimos, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que suceda.

ARTICULO 342.- Las tomas deberán instalarse frente al acceso de los predios, giros o establecimientos, y los aparatos medidores en el lugar visible que defina el organismo operador, de tal forma que facilite las lecturas, pruebas de funcionamiento y posible cambio del aparato.

En el caso de tomas y medidores instalados con anterioridad a la vigencia de este Código, el organismo operador podrá modificar la toma a efecto de cumplir con las condiciones señaladas en el párrafo anterior, comunicándolo al usuario, mismo que deberá cubrir el importe correspondiente en el recibo subsiguiente a la modificación.

ARTICULO 343.- Instalada la toma y hecha la conexión respectiva, el organismo operador hará la apertura de la cuenta de dicha toma para efecto de llevar un control de la totalidad de las tomas domiciliarias.

ARTICULO 344.- Cualquier modificación que se pretenda hacer en el predio, giro o establecimiento, que afecte al sistema de agua potable, queda sujeto a la autorización del organismo operador, aplicándose los plazos y procedimientos establecidos para la instalación y conexión del servicio.

Queda prohibida la instalación de equipos de succión directa en la tubería de los predios directamente conectados con el sistema.

ARTICULO 345.- En ningún caso el propietario o poseedor del predio podrá operar por sí mismo el cambio del sistema, instalación, supresión o conexión para el servicio de agua potable.

ARTICULO 346.- En los casos que proceda la supresión total de los servicios, se notificará al usuario la determinación, para que éste alegue lo que a su derecho convenga en un término de diez días hábiles, a partir de la fecha de la notificación.

Si una vez agotado el término el usuario no presenta su defensa, o la que presenta no desvirtúa el motivo de la misma, el organismo operador dictará la resolución

correspondiente y ordenará su ejecución a costa del usuario, cancelando la toma domiciliaria.

Concluirá el procedimiento en cualquiera de sus etapas hasta antes de la ejecución, mediante el pago de los adeudos correspondientes a los derechos, intereses, recargos y gastos generados por el usuario en el incumplimiento de este Código, salvo que se trate de causas graves imputables al usuario, lo que provocaría la cancelación definitiva de dicha toma.

ARTICULO 347.- Cuando el inmueble no se encuentre construído, los propietarios o poseedores del mismo, tendrán la obligación de pagar el consumo mínimo del servicio según el uso; éste último se determinará considerando el uso predominante en la zona, el tamaño del predio y su ubicación.

ARTICULO 348.- El organismo operador mantendrá actualizado el padrón de usuarios y registro de tomas en los términos del presente título, en el que se contendrá el nombre del usuario, ubicación del predio, giro o establecimiento y usos del agua.

ARTICULO 349.- Los medidores serán instalados y retirados únicamente por personal designado por la Comisión, en lugares visibles y de fácil acceso que permita la verificación de su funcionamiento, la toma de sus lecturas y el retiro para su reparación en el caso correspondiente.

ARTICULO 350.- Al instalarse el aparato medidor, será responsabilidad del usuario del predio donde se instale, el cuidado y buen funcionamiento del mismo. En caso de alteración o daño intencional o que por negligencia del usuario, el aparato no funcione, aquél cubrirá el costo de el retiro, reparación, o sustitución y de la colocación del aparato medidor, Cuando sea fortuito el daño, el organismo operador asumirá los costos. Los medidores serán sustituidos con cargo a los usuarios, cuando menos cada cinco años, el costo del mismo ya será cargado en recibo siguiente a la fecha de la sustitución del aparato.

ARTICULO 351.- Los requisitos que deberán cumplir los solicitantes del servicio de agua potable, será los que fije administrativamente la Comisión, entre los cuales, será primordial, la existencia en buenas condiciones en el inmueble de que se trate, de la red de tuberías, con el fin de evitar el 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 ALCANTARILLADO

ARTICULO 352.- El alcantarillado es el servicio que presta el organismo operador a los usuarios del servicio de agua potable, para alejar las aguas residuales resultantes de este último servicio o de la explotación de fuentes concesionadas.

ARTICULO 353.- Están obligados a contratar el servicio de alcantarillado:

I.- Los que conforme a este Título están obligados a contratar el servicio de agua potable, y
II.- Quiénes realicen aprovechamientos de agua que se obtengan de fuente distinta a la del sistema de agua potable, pero que requieran el sistema para la salida de sus efluentes. Quedan exentos de esta obligación los usuarios, cuando no se cuente con la infraestructura para la prestación del servicio o éstos últimos cuenten con permiso de descarga en una corriente o depósito de propiedad nacional, previa aceptación del organismo operador.

ARTICULO 354.- Los términos y condiciones a que deben sujetarse los usuarios para la contratación y prestación del servicio de alcantarillado, serán los que se señalan a los usuarios para el servicio de agua potable.

ARTICULO 355.- Podrá suprimirse el servicio de alcantarillado en los siguientes casos:

I.- Cuando en el inmueble no exista construcción que implique su utilización.
II.- Cuando no se cumpla con las obligaciones contenidas en el presente Título.
III.- Cuando no se cumpla con las normas técnicas ecológicas o condiciones particulares de descarga expedidas.
IV.- Cuando no se cubran los derechos que fija el presente Código, por concepto de alcantarillado o los necesarios para que el organismo operador realice el saneamiento correspondiente.

ARTICULO 356.- La supresión a que se refiere el artículo anterior, se realizará en la forma y términos que se determinan en el Reglamento.

ARTICULO 357.- Queda prohibido a los usuarios, descargar al sistema de alcantarillado, todo tipo de desechos sólidos o sustancias que alteren química o biológicamente los efluentes y los cuerpos receptores, o 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 y la normatividad de protección

civil, sin perjuicio de las responsabilidades de derecho común en que incurra el responsable.

SECCIÓN TERCERA DEL SANEAMIENTO

ARTICULO 358.- Corresponderá a los usuarios del sistema de alcantarillado, el cumplimiento de las normas técnicas ecológicas o condiciones particulares de descarga fijadas por las autoridades competentes o, en su caso, cubrirá al organismo operador los derechos que se deriven del tratamiento de dichas aguas.

ARTICULO 359.- En la vista de inspección que se realice para la contratación del servicio de alcantarillado, el comisionado tomará muestras para que el organismo operador determine si el usuario cumple con las normas técnicas ecológicas o condiciones particulares de descarga dictadas.

ARTICULO 360.- La Comisión está facultada para verificar que los proyectos y obras realizados por los usuarios para el tratamiento de aguas residuales que se descarguen en el sistema de alcantarillado, cumplan con las normas técnicas ecológicas y condiciones particulares de descarga.

ARTICULO 361.- Están exentos del pago de los derechos por saneamiento, los usuarios del sistema que demuestren que sus descargas cumplen con las normas técnicas ecológicas o condiciones particulares de descarga fijadas, comprobación que se hará en la forma y términos que determine el organismo operador, debiendo el usuario cubrir los costos de dicha comprobación.

ARTICULO 362.- La Comisión incluirá en el padrón de usuarios, los volúmenes y condiciones de descarga de cada una de las tomas conectadas al alcantarillado.

SECCIÓN CUARTA DE LA INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN

ARTICULO 363.- El organismo operador contará con el número de inspectores que se requiera para la inspección y vigilancia del exacto cumplimiento del presente Título y los reglamentos que de él emanen.

ARTICULO 364.- Son facultades de los inspectores:

I.- Verificar que los usuarios de los servicios sean los contratados y las instalaciones sean las autorizadas.

II.- Vigilar el correcto funcionamiento de los medidores y que el diámetro de la toma sea el autorizado.

III.- Detectar la existencia de tomas clandestinas y de fugas de aguas.

IV.- Realizar las visitas de inspección para vigilar el exacto cumplimiento del Título.

V.- Realizar los muestreos de calidad del agua que se descarga.

VI.- Las demás que expresamente se señalen en este Código y reglamentos correspondientes.

ARTICULO 365.- Todo inspector deberá acreditar su personalidad y exhibir la orden escrita que funde y motive su visita de inspección, la que contendrá la autoridad que la emite, el objeto o propósito de la inspección y ostentar la firma autógrafa del funcionario competente, así como el nombre o nombres de las personas a las que vaya dirigido, en caso de que se desconozca este último, con asentar los datos suficientes del predio se realizará la visita.

ARTICULO 366.- La visita de inspección se realizará en los términos del Título Octavo de este Código.

ARTICULO 367.- Las sanciones serán impuestas con base en las actas levantadas por los inspectores.

ARTICULO 369.- Las notificaciones que contengan sanciones de carácter administrativo por violación a una disposición del presente Título, se harán personalmente en los términos del Título Octavo.

CAPITULO IV DE LAS TARIFAS Y DERECHOS SECCIÓN PRIMERA DE LAS TARIFAS

ARTICULO 370.- Por la prestación de los servicios que señala el presente Título, los usuarios están obligados al pago de los derechos que fijen las tarifas aprobadas por la Comisión.

ARTICULO 371.- Las tarifas por los servicios se fijarán en forma proporcional y equitativa, y considerarán el costo de construcción, operación, administración, mantenimiento, sustitución y conservación, el volumen de agua consumido y el uso autorizado.

ARTICULO 372.- El Vocal Ejecutivo realizará los estudios socioeconómicos para proponer

al Consejo Directivo, las tarifas aplicables para el pago de los derechos correspondientes. El Consejo Directivo de la Comisión, aprobará las tarifas respectiva. En forma adicional, cada trimestre el organismo operador ajustará las tarifas que se incrementarán en forma proporcional a los factores de incremento del costo del personal, inflación y costos de electricidad.

ARTICULO 373.- El acuerdo respectivo fijará la fecha en la cual entrarán en vigor las tarifas y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 374.- La tarifa para el cobro de los derechos de alcantarillado, se calculará con base en el gasto máximo instantáneo.

ARTICULO 375.- La tarifa para el cobro del servicio prestado por el organismo operador, para el saneamiento de los efluentes descargados en la red de alcantarillado, se determinará con base en la cantidad de agua que se descarga, el volumen de sólidos por metro cúbico y por kilogramo de demanda bioquímica de oxígeno, en estricto apego de lo que dispone la Ley Federal de Derechos en la materia en cuanto a calidad de agua.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS DERECHOS

ARTICULO 376.- Los derechos que deberán cubrir los usuarios por la prestación de los servicios, se clasifican en los siguientes:

Por contratación:

I.- Del servicio de agua potable

II.- Del servicio de alcantarillado.

Por conexión

III.- De una toma particular al sistema de agua potable.

IV.- De una descarga particular al sistema de alcantarillado.

Por la prestación de los servicios:

V.- De agua potable.

a) Uso doméstico.

b) Uso comercial.

c) Uso industrial.

d) Uso industrial concesionado.

e) Uso público urbano

f) Uso público concesionado.

g) Uso en escuelas y centros de enseñanza.

h) hidratante colectivo.

VI.- De alcantarillado.

VII.- De saneamiento

VIII.- Por infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios.

a) Industriales y comerciales.

b) Fraccionamientos y condominios

IX.- Por servicios relacionados con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

ARTICULO 377.- El derecho de conexión incluye el costo del material necesario, mano de obra, corte y reparación del pavimento.

El derecho por infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios, estará basado en el análisis del costo marginal de litro por segundo.

ARTICULO 378.- Las tarifas para el cobro de los derechos por el servicio de agua potable, serán aplicadas por rangos de consumo que determine la Comisión, para los diferentes tipos de usos.

ARTICULO 379.- La verificación del consumo de agua suministrada en los predios, giros o establecimientos que lo reciban, se hará utilizando aparatos medidores, que serán instalados y retirados por personal del organismo operador, previa comprobación de su correcto funcionamiento.

SECCIÓN TERCERA

DEL COBRO DE LOS DERECHOS

ARTICULO 380.- El organismo operador emitirá dentro de los treinta días siguientes al de la prestación del servicio, el recibo que contenga el nombre del usuario, el domicilio, el servicio proporcionado, el período, el volumen utilizado, la tarifa aplicable, fecha límite de pago del recibo y el monto a pagar. Dicha boleta se entregará con ocho días de anticipación a la fecha límite de pago, en el domicilio donde se presta el servicio.

En caso de que por cualquier causa imputable al usuario, no se pague el recibo dentro del plazo otorgado, por única vez, y cobrando los recargos correspondientes, en el recibo

siguiente se le desglosará el concepto de adeudo anterior.

La Comisión podrá limitar el servicio, cuando por causa imputable al usuario no se haya pagado los recibos correspondientes a dos o más meses consecutivos.

Los pagos se realizarán en los lugares que para tal efecto indique el propio recibo.

Si el recibo no es pagado por causas imputables a la Comisión, no procederá el cobro de recargos ni la supresión o limitación del servicio.

ARTICULO 381.- Los usuarios, en caso de que les sea requerido por la autoridad, están obligados a acreditar el pago de los servicios proporcionados durante los cinco años inmediatos anteriores al mes en que le sea requerido.

ARTICULO 382.- La Comisión tendrá facultades de autoridad 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 contenida en el Código Fiscal del Estado.

ARTICULO 383.- El cobro de los derechos por la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento será administrado y ejercido directamente por la Comisión. No se exentará a ninguna persona física o moral del pago de los derechos correspondientes.

SECCIÓN CUARTA

DE LA DETERMINACIÓN PRESUNTIVA DEL PAGO DE LOS DERECHOS

ARTICULO 384.- Para los efectos de la determinación presuntiva del pago de los derechos por la prestación de los servicios a que se refiere este título, se calculará el pago considerando indistintamente lo siguiente:

I.- El Volumen que señale el contrato de servicios celebrado o el permiso de descarga respectivo.

II.- Los volúmenes que señale el aparato de medición o que se desprenda de alguno de los pagos efectuados en el mismo ejercicio, con las modificaciones que en su caso hubieran tenido con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación.

III.- Calculando la cantidad de agua que el usuario pudo obtener durante el período para el cual se efectúe la determinación, considerando las características de sus instalaciones.

IV.- Otra información obtenida por el organismo operador en el ejercicio de sus facultades de comprobación.

V.- Los demás medios directos o indirectos que puedan determinar presuntivamente el cobro de los derechos por la prestación de los servicios, incluyendo el índice de exactitud del instrumento medidor verificado en el laboratorio.

El organismo operador determinará y exigirá el pago con base en la determinación estimada del volumen que efectúe.

ARTICULO 385.- 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.

II.- Cuando estén rotos los sellos del aparato medidor o se haya alterado su funcionamiento, según pruebas de funcionamiento que lo certifiquen.

III.- Cuando el contribuyente no efectuó el pago de derechos por la prestación de servicios y,

IV.- Cuando se oponga a la verificación del apartado medidor o no aporte la información o documentación que le solicite el organismo operador.

ARTICULO 386.- Cuando no pueda determinarse el volumen de agua consumida o descargada, y no se pueda establecer el pago de los derechos según lo dispuesto en los artículos anteriores, éstos se calcularán conforme al promedio de metros cúbicos usados o descargados en los tres meses inmediatos precedan.

SECCIÓN QUINTA

DE LA INVERSIÓN DE LAS OBRAS

ARTICULO 387.- Las obras que se realicen o rehabiliten para el suministro de agua potable, alcantarillado y saneamiento, serán efectuadas directamente por el organismo operador o con la participación de la Federación, Estado, Municipios o los beneficiarios, pero con aprobación de los proyectos por parte de la Comisión.

ARTICULO 388.- Cuando a solicitud de los beneficiarios, se requerirá planear, programar, construir, ampliar, rehabilitar o conservar una obra para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, la Comisión ordenará, con cargo a su presupuesto o de 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 factibilidad de la obra y estimado su costo, la Comisión concertará con la Federación, Estado, Municipios y Beneficiarios, la realización de la obra, a través del convenio respectivo en el que se detallarán las aportaciones de cada uno de los participantes.

ARTICULO 389.- Las aportaciones de los beneficiarios se realizarán a través de los recibos que al efecto emita la Comisión, distribuyendo su aportación entre el número de beneficiarios y tomando en consideración los meses que se requieran para la realización de la obra. Siempre se buscará la proporcionalidad y equidad en las aportaciones.

El compromiso de los beneficiarios en cuanto al monto, tiempo de pago y cantidad a aportar deberá constar en documento por escrito y que anexará al convenio respectivo.

ARTICULO 390.- Las obras realizadas a través del presente procedimiento serán consideradas en todo tiempo como patrimonio de la propia Comisión.

ARTICULO 391.- Las aportaciones de los usuarios en las obras realizadas para incrementar el gasto disponible, serán tomadas en cuenta como parte del pago de los derechos por infraestructura para la prestación de los servicios a nuevos usuarios.

TITULO SÉPTIMO

DE LAS CARRETERAS, CAMINOS Y OTRAS VIALIDADES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 392.- 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.

ARTICULO 393.- 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 y aquellas que le conceda este Código y su Reglamento.

ARTICULO 394.- La Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro deberá elaborar sus programas, sujetándose a las políticas, estrategias, prioridades y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 395.- Cualquier infracción al presente Título, será sancionada por la Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, de acuerdo con lo que dispone este Código, su Reglamento y los demás ordenamientos de la materia.

CAPITULO II

DE LA CONSTRUCCIÓN DE CARRETERAS

ARTICULO 396.- La Comisión Estatal de Caminos deberá procurar el mejor funcionamiento de la red de carreteras de jurisdicción Estatal, por lo 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.

IV.- Índices de accidentes en la red de carreteras.

ARTICULO 397.- Concluido el análisis, se presentará al Ejecutivo, 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.

ARTICULO 398.- 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 el del transporte.

III.- Impulsar el desarrollo regional.

IV.- Apoyar un plan o proyecto específico, dentro del sector turístico o industrial.

V.- Proteger el ambiente.

ARTICULO 399.- Dentro del proceso de planeación, se establecerán el objeto 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.

También se basarán 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 Plan de Desarrollo Urbano correspondiente y justificarse en función del tránsito que los utilizará.

ARTICULO 400.- El Reglamento establecerá las secciones, condiciones y velocidades mínimas del proyecto buscando en todo momento aumentar la seguridad de los usuarios.

CAPITULO III

DEL DERECHO DE VÍA EN CARRETERAS Y CAMINOS

ARTICULO 401.- 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 para el establecimiento de los servicios y obras enunciadas en este artículo.

ARTICULO 402.- 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.

ARTICULO 403.- Le corresponde al 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.

ARTICULO 404.- La adquisición de los inmuebles para la creación de la zona del derecho de vía de un camino o carretera local, se verificará por convenio o expropiación, cubriéndose, en su caso, las prestaciones que acrediten sus derechos de propiedad.

ARTICULO 405.- 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, su reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTICULO 406.- Los colindantes de una vía deberán solicitar a la propia Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro su alineamiento correspondiente.

ARTICULO 407.- Para el transporte de sustancias tóxicas, explosivas, o peligrosas por cualquier motivo, sean sólidos o gases, en las carreteras y vitalidades de jurisdicción estatal, se requerirá autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, en coordinación con la Dirección de Seguridad Pública en el Estado, la que se otorgará procurando que se lleve a cabo en las horas de menor circulación y que no haya riesgo para los usuarios de las citadas vitalidades ni los centros de población. También deberán tomarse en cuenta las prescripciones de protección civil que establezca la regulación de la materia.

ARTICULO 408.- Los dueños de predios por los que cruce una vía de comunicación terrestre, están obligados a cercarlos en la parte que limitan con el derecho de vía.

CAPITULO IV

DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS E INSTALACIÓN DE ANUNCIOS

DENTRO DEL DERECHO DE VÍA

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 409.- Se requerirá autorización previa del Ejecutivo del Estado a través de la Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, para instalar anuncios o hacer construcciones destinadas a servicios conexos auxiliares con el transporte.

ARTICULO 410.- Quedan obligados a lo dispuesto en este Título, las dependencias y entidades de la administración pública, así como las personas físicas o morales que requieran realizar las obras e instalaciones a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 411.- Los cruzamientos de vías de comunicación por otras vías u obras, sólo podrán hacerse previa aprobación del Ejecutivo del Estado, por conducto de la Comisión Estatal de Caminos, para lo cual deberán satisfacerse los requisitos establecidos en el presente Título, y en el Reglamento.

ARTICULO 412.- Quedan excluidas del régimen de este ordenamiento, las obras de cualquier tipo que se ejecuten dentro de las zonas urbanas de las poblaciones por donde atraviesen las carreteras de jurisdicción local, excepto que se trate de obras que afecten la seguridad de los usuarios de dichas carreteras.

ARTICULO 413.- La instalación de anuncios o construcción de obras en los terrenos adyacentes al derecho de vía se sujetará tanto a lo dispuesto en este Título, como al

Reglamento respectivo.

Los anuncios y obras que se utilicen para propaganda electoral, se sujetarán además a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Electorales del Estado de Querétaro y otras disposiciones aplicables en la materia.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PERMISOS

ARTICULO 414.- La Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro, otorgará permisos para:

I.- La construcción de obras como son los accesos, cruzamientos e instalaciones marginal, que afecten las carreteras de jurisdicción y los derechos de vías correspondientes.

II.- La instalación de anuncios y la construcción de obras con fines de publicidad en los siguientes lugares:

a).-En los terrenos adyacentes a las carreteras locales una distancia de cien metros, contados a partir del límite del derecho de vía.

b).- En las regiones en que por su especial situación pudiera afectarse la operación, la visibilidad o la perspectiva panorámica de las carreteras locales, en perjuicio de la seguridad de los usuarios.

c).- En aquellas carreteras locales que crucen zonas consideradas suburbanas.

III.- La conservación, modificación, ampliación y reparación de obras en el derecho de vía y el retiro de anuncios y obras publicitarias.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso del derecho de vía se entenderá condicionando a la observancia de este ordenamiento y su Reglamento, aunque no se exprese.

IV.- La ocupación, uso o aprovechamiento del derecho de vía.

ARTICULO 415.- Los permisos a que se refiere el artículo anterior tendrá una vigencia máxima de un año, prorrogable por el mismo lapso, a criterio de la Comisión.

ARTICULO 416.- La Comisión podrá negar el otorgamiento del permiso: cuando juzgue que la instalación de los anuncios o construcción de las obras representan un riesgo para la seguridad del tránsito, alteren las características naturales o belleza escénica del lugar; o cuando por otras causas fundadas, se considere necesario proteger el interés público.

ARTICULO 417.- Los interesados en obtener permiso, deberán presentar su solicitud por escrito ante la Comisión, proporcionando los datos y elementos que señale el Reglamento de este Código, los Instrumentos y Manuales que se publiquen y las demás disposiciones que reglamenten la materia.

ARTICULO 418.- Los accesos que se construyan dentro del derecho de vía, se considerarán obras auxiliares de las carreteras de jurisdicción local.

El interesado en la construcción de un acceso, además deberá cubrir el siete por ciento del costo de la obra por concepto de revisión de planos y supervisión de la obra.

ARTICULO 419.- Los permisionarios para la construcción de accesos, cruzamientos, instalaciones marginales y anuncios están obligados a:

I.- Acatar las indicaciones de carácter técnico, jurídico y administrativo que les señale la Comisión.

II.- Iniciar el ejercicio de los derechos consignados en el permiso, a partir de la fecha señalada por al Comisión.

III.- Iniciar y concluir las obras que se aprueben dentro de los plazos previstos en el permiso, comunicando a la Comisión estos hechos dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se realicen.

IV.- Responder de los daños que pudieran causar a las carreteras locales, por defectos o vicios en las construcciones en que se realicen en los trabajos de reparación o mantenimiento.

V.- Mantener en buen estado todas las obras que se realicen, conservando la seguridad y estética de las mismas.

VI.- Permitir la práctica de las inspecciones que ordene la Comisión coadyuvando en las mismas.

VII.- Cumplir con los ordenamientos y disposiciones legales y administrativas federales, estatales y municipales.

VIII.- Realizar exclusivamente las obras aprobadas en el permiso, y

IX.- Desocupar dentro del plazo establecido por la Comisión el derecho de vía de que se trate y, en su caso, retirar los anuncios respectivos al cumplimiento del plazo.

ARTICULO 420.- La renovación o prórroga del permiso deberá solicitarse también por escrito, cumpliendo con los requisitos que señale al interesado el Reglamento o la

Comisión. La solicitud deberá presentarse treinta días antes del vencimiento del permiso. El hecho de que al vencimiento del término del permiso continúe instalado el anuncio y de que el permisionario realice el pago correspondiente no deberá entenderse como renovación o prórroga tácita.

ARTICULO 421.- Los permisionarios podrán solicitar por escrito a la Comisión, autorización para modificar las bases conforme a las cuales se otorgó el permiso. Al efecto, se aplicarán en lo conducente, las disposiciones contenidas en los artículos anteriores.

ARTICULO 422.- La Comisión, previo acuerdo con la Secretaría de la Contraloría, aprobará los Instructivos y Manuales para la expedición de permisos, en los términos de este Título. Dichos ordenamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO 423.- La Comisión podrá autorizar el cambio de la Leyenda y figura de un anuncio previamente a su colocación, en caso de que éste se encuentre instalado, dicho cambio se considerará como otro anuncio diferente al autorizado, y por lo tanto, deberá solicitar para tal efecto el permiso correspondiente.

SECCIÓN TERCERA DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO 424.- En ningún caso las obras relativas a accesos, así como las zonas de anuncios, podrán establecerse a una distancia menor de cien metros, a ambos lados de las zonas de cruceros y entronques de caminos y pasos superiores e inferiores y a ciento cincuenta metros de las curvas de los caminos.

ARTICULO 425.- No se autorizará la instalación de anuncios o construcción de obras publicitarias en los caminos locales dentro de una distancia de doscientos cincuenta metros a partir del límite de los parques nacionales y zonas arqueológicas o de monumentos históricos.

ARTICULO 426.- Los permisionarios a que se refiere este Título, no podrán:

I.- Colocar o pintar cualquier anuncio, papel, bastidor, poste, marcador, aparato mecánico o en general todo tipo de obra con fines de publicidad en forma que pueda confundirse con cualquier clase de señal colocada a lo largo de las carreteras de jurisdicción local.

II.- Fijar o usar anuncios cualquiera que sea su clase o material en las zonas restringidas para ello, conforme a lo dispuesto por este Código, su Reglamento y por la comisión en uso de sus atribuciones.

III.- Emplear en los textos de los anuncios las palabras alto, siga, peligro, precaución, abre, crucero y otras análogas, que pudieran provocar confusión o sobresalto en los conductores de vehículos.

IV.- Utilizar anuncios luminosos o con luces en la superficie de los mismos, así como emplear cualquier procedimiento que tenga por objeto reflejar la luz sobre ellos, o el uso de los colores rojo y ámbar, por ser indicadores de peligro y precaución respectivamente.

V.- Hacer uso de anuncios con mantas, caballetes portátiles o materiales ligeros, y

VI.- Hacer uso de los parapetos, pasamanos, puentes, alcantarillas y en general de las obras auxiliares construídas en los caminos, para fijar o pintar anuncios o cualquier clase de propaganda.

ARTICULO 427.- No podrán instalarse anuncios estructurales, panales, bastidores, postes marcadores, pintarse anuncios sobre rocas, árboles, cerros, bordes de ríos o presas y en cualquier otro lugar en que puedan afectar la perspectiva panorámica, a la armonía del paisaje, así como en los lugares en que llamen intensamente la atención de los conductores de vehículos y puedan construir un peligro para su seguridad.

Se exceptúan de esta prohibición, el anuncio propio del comerciante o servicios colindantes con los caminos locales, siempre que se limiten a dar a conocer exclusivamente el giro de su actividad sin contener mención de marcas.

ARTICULO 428.- La publicidad relativa a alimentos, bebidas y medicamentos deberá sujetarse a lo dispuesto en los Reglamentos federales sobre la materia y demás disposiciones aplicables.

SECCIÓN CUARTA DE LAS CAUSAS DE EXTINCIÓN

ARTICULO 429.- Los permisos se extinguen por las siguientes causas:

I.- El vencimiento del plazo para el cual fue concedido.

II.- La desaparición de su finalidad u objeto.

III.- La liquidación o disolución de la persona moral permisionada.

IV.- Revocación.

V.- Convenio.

VI.- Las demás previstas por las disposiciones legales y administrativas aplicables.

ARTICULO 430.- Cuando sobrevenga alguna de las causas a que se refiere el artículo anterior, la Comisión lo hará del conocimiento del permisionario, sin perjuicio de que ordene retirar el anuncio o dismantelar las obras o construcciones realizadas con cargo al permisionario.

ARTICULO 431.- Son causas de revocación de los permisos otorgados en los términos del presente ordenamiento los siguientes:

I.- La oposición del permisionario a las inspecciones y supervisiones que realice la Comisión.

II.- Tratándose de accesos, cruzamientos e instalaciones marginales:

A. No celebrar en tiempo el convenio con la Comisión para la construcción del acceso.

B. No sujetarse a las normas técnicas contenidas en el proyecto aprobado por la Comisión, y

C. Realizar la construcción en sitio distinto al que se hubiere autorizado.

III.- Tratándose de anuncios y obras con fines publicitarios:

A. El cambio de los textos sin previa autorización de la Comisión, y

B. Instalarlos en sitios distintos del que se hubiere autorizado.

IV.- La necesidad por parte del Estado de aprovechar el terreno en que se hubieren ejecutado las obras o estuvieren instalados los anuncios y obras publicitarias.

V.- No ejercitar los derechos derivados del permiso respectivo en los plazos y términos previstos en el mismo.

VI.- En general, cualquier violación o incumplimiento de las disposiciones de este ordenamiento y de las condiciones del permiso.

ARTICULO 432.- Cuando los permisos se revoquen, las construcciones, instalaciones y demás bienes destinados directamente a los fines señalados en el permiso respectivo, así como los planes o proyectos pasarán al dominio del Estado, sin que por ello deba cubrirse compensación alguna.

ARTICULO 433.- La revocación se determinará previa audiencia de los interesados, concediéndoles un término de cinco días hábiles para expresar lo que a su derecho convenga.

ARTICULO 434.- En la resolución que declare la revocación de un permiso se ordenará el retiro del anuncio o dismantelamiento de la obra de que trate, señalando al interesado un plazo de quince días para ejecutarlo, contados a partir de la notificación. En caso de incumplimiento o de urgencia para proteger la seguridad de los usuarios, la Comisión podrá realizar estas obras a cargo del permisionario y en su caso solicitar el auxilio de la fuerza pública.

SECCIÓN QUINTA

DE LAS OBLIGACIONES PECUNIARIAS

ARTICULO 435.- Las obligaciones pecuniarias que les deriven a los particulares o permisionarios por la aplicación de las disposiciones de este Título, tendrán el carácter de crédito fiscal y las autoridades correspondientes, para hacerlas efectivas, podrán hacer uso de la facultad económica-coactiva en los términos del Código Fiscal del Estado.

SECCIÓN SEXTA

DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ARTICULO 436.- La Comisión realizará en forma periódica y sistemática la inspección y vigilancia de las obras e instalaciones que se realicen en el derecho de vía de las carreteras locales o que afecten su seguridad, a fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones en la materia así como verificar que se está cumpliendo con las condiciones establecidas en los permisos.

CAPITULO V

DEL SEÑALAMIENTO TURÍSTICO

ARTICULO 437.- El sistema de señalamiento deberá ser de material duradero y flexible, debiendo conformarse a base de pictogramas, signos direccionales y textos con los cuales se puedan realizar combinaciones necesarias para lograr una comunicación eficaz.

ARTICULO 438.- El módulo señalizador deberá ser de forma cuadrada.

Cuando sea necesario que aparezcan números, letreros o flechas como complemento del símbolo, debe utilizarse una señal adicional, que puede ser rectangular o cuadrada, colocada junto a la señal turística.

ARTICULO 439.- Las dimensiones de las señales serán las que establezca el Reglamento respectivo.

ARTICULO 440.- El funcionamiento de la simbología turística, deberá llevarse a cabo

mediante la concertación entre las autoridades federales, estatales y municipales, y las empresas del sector privado que resulten involucradas.

El sistema de señalamiento turístico deberá operar en forma dinámica, esto es, podrá ser susceptible de modificarse de acuerdo con la experiencia derivada de su aplicación.

CAPITULO VI

DEL PROGRAMA SECTORIAL DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

ARTICULO 441.- La aplicación de un sistema vial derivará de un programa general de trabajo, en el cual deberán participar todas las fuerzas de la comunidad, asociaciones cívicas, sociedades y dependencias públicas que serán coordinadas por la Comisión Estatal de Caminos del Estado, considerando los lineamientos de este Código y el Plan correspondiente.

ARTICULO 442.- Se deberán realizar los siguientes estudios:

I.- Información vial:

A. Inventario del sistema vial actual, sus características y su función.

B. Uso del suelo y equipamiento urbano

C. Volúmenes de tránsito.

D. Transporte urbano

E. Estacionamiento:

a) oferta

b) demanda

F) Estudio de origen y destino

II.- Análisis operacional del sistema vial actual

III.- Definición del problema que comprende tres etapas:

A. Evaluación de las condiciones presentes.

B. Pronósticos de las demandas futuras de tránsito.

C. Adopción de normas y especificaciones

IV.- Determinación de las necesidades presentes y futuras, estableciendo prioridades de acuerdo con las necesidades, posibilidades y recursos.

V.- Adopción del plan y programa de financiamiento en base al estudio técnico.

VI.- Ejecución del programa, en base a la prioridad que deba darse a la ejecución de cada uno de los elementos del mismo.

CAPITULO VII

DE LAS VIALIDADES URBANAS

ARTICULO 443.- Las vialidades urbanas se clasifican en:

I.- Primarias.

II.- Secundarias o colectoras.

III.- Calles locales.

IV.- Andadores

La definición correspondiente, así como las normas mínimas de superficie, elementos de integración, zonas de espera y de seguridad, banquetas, topes, se establecen en el Reglamento respectivo.

CAPITULO VIII

DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE CARRETERAS, CAMINOS Y OTRAS VIALIDADES

ARTICULO 444.- La conservación de las carreteras, caminos y otras vialidades del Estado será competencia de la Comisión Estatal de Caminos, en lo que corresponde a carreteras y caminos de uso público y de los Ayuntamientos en lo que se refiere a vialidades de las zonas urbanas y suburbanas de su ámbito territorial. Se establecerá en base a un programa tendiente a garantizar la inversión inicial en construcción, disminuir su costo de explotación y alargar la vida de esta parte del patrimonio público y como forma de evitar molestias y accidentes a la ciudadanía.

ARTICULO 445.- Conservación normal es el conjunto de trabajos constantes o periódicos, que se ejecuten por los organismos o autoridades responsables, con objeto de evitar el deterioro o destrucción prematuros de las carreteras, caminos y vialidades óptimas de valor y calidad.

ARTICULO 446.- La Comisión Estatal de Caminos y los Ayuntamientos, en los ámbitos de su respectiva competencia, en estrecha coordinación, elaborarán anualmente su programa de conservación normal, mismo que deberá ejecutarse en forma de ciclos.

Para formularlo, se considerarán los intervalos de periodicidad adecuados para obras de rastreo o bacheo, limpias o desazolves, deshierbe de acotamientos, mantenimiento de taludes y deterioro de los pavimentos, tomando en cuenta la intensidad del tránsito, las

estaciones meteorológicas del año y los aspectos atmosféricos.

ARTICULO 447.- Los programas anuales de conservación normal, contendrán los siguientes apartados.

- a).- Presupuesto anual de conservación.
- b).- Limpieza y drenajes.
- c).- Limpia y derrumbes.
- d).- Arreglo de taludes y acotamiento.
- e).- Rastreo y conformaciones.
- f).- Inspección y reparación de estructuras.
- g).- Bacheos asfálticos.
- h).- Bacheos de concreto hidráulico.
- i).- Sellado de juntas, grietas y resquebrajaduras.
- j).- Riesgo asfálticos y nivelaciones de superficies de rodamiento.
- k).- Pintura de rayas y señales de tránsito.
- l).- Reparación de defensas.
- m).- Reparación de equipo.
- n).- Informe de costos.

ARTICULO 448.- Las reparaciones de las rupturas de los pavimentos, que con objeto de introducir, ampliar, reparar o mantener los servicios públicos e introducir tomas o recibir descargas a ellos, se realicen en las vialidades, se ejecutarán inmediatamente después de terminados dichos trabajos por los organismos responsables, utilizando la señalización preventiva adecuada y restituyéndolos en su calidad técnica original.

Se tendrá especial cuidado en la nivelación de las superficies, de tal forma que la pendiente quede uniformemente repartida, procurando que las aguas corran rápidamente hacia su salida natural o proyectada.

ARTICULO 449.- El costo de los trabajos de reparación para rupturas de pavimentos que con motivo de la introducción de los servicios públicos o descargas a los mismos, se realicen respecto de predios particulares, será cubierto por sus propietarios de acuerdo al presupuesto elaborado por los organismos responsables de la ejecución.

TITULO OCTAVO

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y RECURSOS

CAPITULO I

DE LAS NOTIFICACIONES

ARTICULO 450.- Las notificaciones que conforme a las disposiciones de este Código y su Reglamento deban ser personales, se harán en la forma establecida por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

ARTICULO 451.- Si el interesado o su representante comparecen dándose por enterados del acto motivo de la notificación, ésta se tendrá por legalmente realizada, aún en el supuesto de que no se hubiere hecho debidamente.

ARTICULO 452.- Las notificaciones que deban hacerse a las autoridades, en los términos del presente ordenamiento, se realizarán mediante oficio en las oficinas respectivas, o por correo certificado con acuse de recibo.

ARTICULO 453.- Toda notificación surtirá sus efectos el día hábil siguiente al de la fecha en que se hubiere efectuado.

ARTICULO 454.- Para los efectos de los artículos anteriores se considerarán días hábiles, sólo aquellos en que se encuentren abiertas al público las oficinas de las autoridades señaladas en este Código.

ARTICULO 455.- Cuando la notificación sea de carácter personal, la autoridad deberá asentar la fecha en que está se efectúe, recabando el nombre y la firma de la persona con quién se entiende la diligencia. Si ésta se negara, se hará constar tal circunstancia en el acta de notificación, sin que por ello pierda su validez.

ARTICULO 456.- En el documento que contenga la notificación deberá expresarse el objeto de la diligencia, el lugar, fecha y hora en que se verificará la misma o, en su caso, un extracto de la resolución o acto administrativo que la motiva.

CAPITULO II

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTICULO 457.- Se entenderá por medidas de seguridad la adopción y ejecución de acciones y disposiciones que, con apoyo en este Código, dicten las autoridades del Gobierno 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 pública o el desarrollo urbano conforme a este Código.

ARTICULO 458.- Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTICULO 459.- La Autoridad que tenga conocimiento de la existencia de cualquier situación de peligro, podrá promover ante otras 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 el ambiente, o causar desequilibrio ecológico.

ARTICULO 460.- Son medidas de seguridad:

I.- La suspensión de trabajos y servicios.

II.- La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones y obras.

III.- La desocupación o desalojo de inmuebles.

IV.- La demolición de construcciones.

V.- El retiro de instalaciones.

VI.- La prohibición de actos de utilización; y

VII.- Las demás que sean necesarias para controlar cualquier situación que afecte al desarrollo urbano.

ARTICULO 461.- Para la ejecución de las medidas de seguridad, no será necesario notificar previamente al afectado, pero en todo caso, deberá levantarse acta circunstanciada de la diligencia en que la deberán observarse las formalidades establecidas para las inspecciones.

ARTICULO 462.- Los Gobiernos del Estado y Municipales propondrán al 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 de ecología y ambiente.

CAPITULO III

DE LAS INSPECCIONES

ARTICULO 463.- Las autoridades que en los términos del presente Código y su Reglamento resulten competentes podrán realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección, para verificar el cumplimiento de este ordenamiento.

ARTICULO 464.- Al efecto se dictará orden escrita debidamente fundada y motivada en la que se expresará el lugar o zona que habrá de inspeccionarse, el objeto de la diligencia y el alcance de ésta.

ARTICULO 465.- El personal autorizado, al iniciar la inspección, se identificará debidamente con la persona con quién se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva, de la cual entregará una copia y le requerirá para que designe a dos testigos. En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá nombrarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante.

ARTICULO 466.- En toda visita de inspección se levantará acta circunstanciada, en la que se asentarán los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia, dando oportunidad a la persona con quién se entendió, para que manifieste lo que a su derecho convenga.

El documento respectivo deberá ser firmado por quienes intervinieron y estuvieron presentes en la inspección, si alguno se negara, tal circunstancia se hará constar por el inspector, sin que lo afecte la validez del acto.

El personal autorizado entregará al interesado copia del acta levantada, emplazándole para que dentro de los diez días siguientes comparezca ante la autoridad ordenadora y, en su caso, ofrezca las pruebas que estime convenientes, en relación con los hechos u omisiones que se deriven de la inspección.

ARTICULO 467.- La persona con quien se entienda la diligencia estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, de acuerdo con la orden respectiva, así como a proporcionar toda clase de información necesaria para el cumplimiento de la misma, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial que conforme a la Ley sean confidenciales. La información recabada deberá mantenerse en absoluta reserva, si así lo solicita el interesado, salvo en caso de requerimiento judicial.

ARTICULO 468.- 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, sin perjuicio de aplicar las sanciones a que haya lugar.

ARTICULO 469.- Si del acta de inspección se desprende la necesidad de llevar a cabo medidas correctivas de urgente aplicación, la autoridad competente requerirá a quien

resulte obligado para que las ejecute, fijándole un plazo para tal efecto. Si éste no las realizara, lo hará la autoridad a costa del obligado, sin perjuicio de imponer las sanciones que procedan y, en su caso, de la responsabilidad penal en que incurra.

ARTICULO 470.- El interesado o su representante deberá acreditar su personalidad al comparecer ante la autoridad correspondiente.

ARTICULO 471.- El periodo para desahogar las pruebas que se hubieren ofrecido, será de treinta días, prorrogable por una sola vez si la autoridad competente lo juzga necesario. Transcurrido este plazo la autoridad competente dictará la resolución que corresponda dentro de los treinta días siguientes, la cual se notificará personalmente al interesado.

ARTICULO 472.- Si en la resolución emitida la autoridad competente hubiera ordenado la ejecución de medidas tendientes a corregir las deficiencias o irregularidades que se desprendan de la inspección, se concederá al obligado un plazo prudente para ello. El infractor deberá informar por escrito a la autoridad competente sobre el cumplimiento de la resolución, dentro de los cinco días siguientes al plazo que para ello se hubiere fijado.

ARTICULO 473.- En caso de segunda o posterior inspección practicada con el objeto de verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior o de una resolución, si del acta correspondiente se desprende que no se han ejecutado las medidas ordenadas, la autoridad competente impondrá la sanción correspondiente conforme a lo dispuesto en el Capítulo Segundo, Título Noveno de este Código.

ARTICULO 474.- Si lo estima procedente, la autoridad que conozca del procedimiento, hará del conocimiento del Ministerio Público la realización u omisión de hechos que pudieran constituir delito.

CAPITULO IV

RECURSOS

ARTICULO 475.- Contra los Decretos, Acuerdos o Resoluciones Administrativas dictadas por las autoridades competentes cuya actividad regula el presente Código, procede el recurso de Revisión.

ARTICULO 476.- El recurso administrativo de Revisión tiene por objeto que el Superior Jerárquico examine si en el proveído recurrido dejó de aplicarse o se aplicó incorrectamente la Ley, si se violaron las formalidades del procedimiento o si se alteraron los hechos que lo motivan, para confirmarlo, modificarlo o revocarlo, según proceda.

ARTICULO 477.- El recurso de Revisión, se interpondrá por escrito ante la autoridad que emitió el proveído combatido, en un plazo perentorio de quince días hábiles, contados a partir de la fecha de su notificación.

ARTICULO 478.- El escrito con el que se interponga al recurso de Revisión, no se sujetará a formalidad alguna, pero en todo caso deberá contener, por lo menos los siguientes datos:

- a) Nombre y domicilio del recurrente.
- b) Proveído que se impugna.
- c) Autoridad que emitió el acto que se combate, indicando con precisión en qué consiste éste y los agravios que le causa.
- d) Fecha de notificación, o en su defecto, en que el recurrente tuvo conocimiento del acto que impugna.
- e) Exposición sucinta de los hechos.
- f) Preceptos legales en los que funda el recurso
- g) Las pruebas que ofrezca a la sustanciación del recurso.

Con el escrito, se exhibirán los documentos que justifiquen la personalidad del promovente.

ARTICULO 479.- Recibido el escrito a que se refiere el artículo anterior, la autoridad receptora lo remitirá, en un plazo que no excederá de tres días, a su Superior Jerárquico, acompañando las constancias relativas, así como un informe detallado al respecto.

ARTICULO 480.- Si el escrito por el cual se interponga el recurso, fuere obscuro o irregular, la autoridad receptora prevendrá al recurrente por una sola vez, para que lo aclare, corrija o complete de acuerdo con el artículo 478, señalando en concreto sus defectos con el apercibimiento de que, si no cumple dentro del plazo de cinco días, se tendrá por no interpuesto.

ARTICULO 481.- En la sustanciación del recurso se admitirá toda clase de pruebas, con excepción de confesional a cargo de autoridades, declaración de parte y testimoniales, así como aquellas que tengan el carácter de supervenientes.

ARTICULO 482.- Para el desahogo y valoración de las pruebas ofrecidas, se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

ARTICULO 483.- El Supervisor Jerárquico, con vista de las constancias existentes, dictará la resolución que corresponda, en un término de treinta días hábiles contados a partir de la

recepción del escrito en que se interponga o de la fecha en que se haya subsanado la irregularidad u obscuridad del mismo, la cual se notificará personalmente al recurrente.

ARTICULO 484.- De la resolución recaída al recurso se remitirá copia autorizada al inferior para que, en caso de que se amerite ejecución, proceda a ella en los términos señalados.

ARTICULO 485.- Las resoluciones dictadas en revisión, no admiten recurso alguno.

ARTICULO 486.- La autoridad que conforme a las disposiciones del presente Código conozca de la revisión, podrá ordenar la suspensión de la ejecución del proveído impugnado, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I.- Que lo solicite el interesado.

II.- Que no se siga perjuicio al interés general, ni se contravengan disposiciones de orden social.

III.- Que no se trate de infractores reincidentes.

IV.- Que, de ejecutarse la resolución, pueda causar daños de difícil reparación para el recurrente, y

V.- Que se garantice el interés fiscal.

ARTICULO 487.- El interés fiscal podrá garantizarse en cualquiera de las formas siguientes:

I.- Depósito en efectivo.

II.- Prenda o hipoteca.

III.- Fianza de compañía autorizada o de persona que acredite su solvencia con bienes raíces inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Los fiadores deberán manifestar en forma expresa que renuncian a los beneficios de orden y excusión, y someterse al procedimiento administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado.

ARTICULO 488.- La suspensión dejará de surtir efecto si la garantía no se otorga dentro de los cinco días siguientes al en que quede notificado el auto que la hubiere concedido o, si por alguna causa posterior, ésta deja de ser efectiva.

TITULO NOVENO

ACCIÓN POPULAR, INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPITULO I

DE LA ACCIÓN POPULAR

ARTICULO 489.- Cualquier persona tiene el derecho y la obligación de denunciar ante la autoridad estatal o municipal de su domicilio, todo hecho, acto u omisión que cause o pueda causar daños a la Administración Pública o a terceros, derivado del incumplimiento a lo dispuesto en el presente Código.

La denuncia popular, por consiguiente, en el instrumento jurídico que tiene el pueblo de Querétaro para evitar que se contravengan las disposiciones de este Código y su Reglamento.

ARTICULO 490.- 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.

ARTICULO 491.- Recibida la denuncia, la autoridad ante quien se formuló procederá a efectuar las diligencias necesarias para verificar los hechos y proceder en consecuencia.

ARTICULO 492.- Las autoridades estatales o municipales, recibirán todas las denuncias que se les formulen, turnando de inmediato a las que, para el caso, resulten competentes, en todo caso, las autoridades llevarán un registro de las denuncias que ante ellas se formulen.

ARTICULO 493.- Lo anterior se hará sin perjuicio de que la autoridad receptora tome las medidas urgentes necesarias para evitar que se ponga en peligro la salud pública y la seguridad social.

ARTICULO 494.- Las autoridades estatales o municipales, a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la denuncia, harán del conocimiento del denunciante el trámite que se haya dado a aquella y dentro de los treinta días hábiles siguientes, el resultado de la verificación de los hechos y medidas impuestas.

ARTICULO 495.- Cuando los hechos que motiven una denuncia, hubieren ocasionado daños y perjuicios, los interesados podrán solicitar a las autoridades estatales o municipales la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá el valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

ARTICULO 496.- Las autoridades competentes en los términos del presente Código, atenderán 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.

CAPITULO II DE LAS INFRACCIONES

ARTICULO 497.- Las personas físicas o morales que conforme a las disposiciones del presente Capítulo resulten infractores, serán sancionados por la autoridad competente en los términos del Capítulo Segundo de este Título y en los que al efecto prevenga el Reglamento respectivo.

ARTICULO 498.- Para los efectos de este capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones de este Código:

I.- Los propietarios de los inmuebles involucrados.

II.- Quiénes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción.

III.- Quiénes con su conducta contravengan las disposiciones del presente Código y su Reglamento y demás aplicables a las materias que en el mismo se regulan.

IV.- Los Notarios Públicos, Fedatarios o Funcionarios que intervengan o faciliten su comisión.

ARTICULO 499.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos del Gobierno del Estado y de los Municipios:

I.- Dar entrada o curso a documentos, contratos y convenios que contravengan lo dispuesto en este Código y su Reglamento, Planes, Decretos y Resoluciones Administrativas relativas al desarrollo urbano de la Entidad y sus Municipios.

II.- Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, revelando datos confidenciales o aprovechándose de ellos, y

III.- Exigir bajo cualquier título, contraprestación pecuniaria o de otra índole no prevista en la Ley, para realizar las funciones a que esté obligado en razón de su cargo.

ARTICULO 500.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de los Registros Públicos, Notarios, y en general, a los funcionarios investidos de fe pública:

I.- Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras, o minutas que contravengan las disposiciones del presente Código y su Reglamento, así como los Planes, 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.

ARTICULO 501.- Son conductas constitutivas de infracción las que se lleven a cabo para:

I.- Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, 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 o 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.- No cumplir 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 esté Código le confiera.

VII.- Impedir al personal autorizado por la autoridad competente la realización de inspecciones que en los términos del presente se hubieren ordenado.

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.- En general, llevar a cabo cualquier acto en contravención a las disposiciones del presente Código y su Reglamento, y 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.

ARTICULO 502.- Los actos jurídicos realizados en contravención a las disposiciones de este Código y su Reglamento, serán considerados desde luego, nulos de pleno derecho, sin perjuicio de las sanciones que conforme al presente Capítulo resulte procedente aplicar.

CAPITULO III DE LAS SANCIONES

ARTICULO 503.- Son sanciones administrativas:

I.- Amonestación.

II.- Suspensión de funciones

III.- Separación del cargo.

IV.- Multa

V.- Clausura temporal o definitiva, parcial o total de obras, instalaciones y, en su caso, servicios.

VI.- Suspensión de obras, instalaciones y, en su caso, servicios.

VII.- Arresto administrativo.

La autoridad administrativa podrá imponer, en un sólo acto y a una misma persona, física o moral, en forma acumulativa, una o más de las sanciones previstas en este artículo, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

ARTICULO 504.- La imposición de sanciones se hará sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a las leyes comunes corresponda al infractor.

ARTICULO 505.- Las sanciones a que se refieren las fracciones I, II y III del artículo 503, se aplicarán a los Notarios, Fedatarios y Funcionarios Públicos que en el ejercicio de su funciones cometan alguna de las infracciones a que se refiere el Capítulo Primero del presente Título.

ARTICULO 506.- La multa es una sanción pecuniaria cuyo monto podrá fijar la autoridad competente desde veinte hasta veinte mil veces el salario mínimo vigente en la zona, buscando proporcionalidad y equidad, por lo que en todo caso deberá considerar la gravedad de la infracción y el daño o peligro que ocasione a la salud pública o a la seguridad de la población y la contravención a los planes de desarrollo urbano, así como la situación a los planes de desarrollo urbano, así como la situación económica del infractor y las particularidades del caso específico.

En caso de reincidencia, la autoridad competente podrá duplicar la multa por una sola vez, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra el infractor contumaz por su desobediencia a un mandato legítimo de autoridad.

ARTICULO 507.- En los casos en que se determine la clausura temporal o definitiva, parcial o total de una obra o instalación, la autoridad competente podrá determinar la suspensión o cancelación del permiso o licencia o en general cualquier autorización que se hubiere otorgado para la ejecución de las mismas, o bien solicitar dicha suspensión o cancelación si la autorización hubiere emanado de autoridad distinta.

ARTICULO 508.- 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.

ARTICULO 509.- En tratándose de clausura temporal o definitiva, total o parcial o suspensión de obra, el personal comisionado, al ejecutarla, deberá levantar actas circunstanciada observando las formalidades establecidas para las inspecciones.

ARTICULO 510.- El arresto administrativo podrá ser impuesto hasta por treinta y seis horas.

ARTICULO 511.- En el caso de que la autoridad competente determine, además de la imposición de una sanción, la necesidad de demolición o retiro, o bien construcción o modificación de obras o instalaciones, ordenará al infractor su realización. Si esté no cumple en el plazo que para ello se le haya fijado, la autoridad podrá hacerlo y ordenarla a un tercero, con cargo al infractor.

ARTICULO 512.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina estatal recaudadora de rentas que corresponda en un plaza no mayor de quince días 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 y su cobro podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución previsto por el Código Fiscal del Estado.

ARTICULO 513.- Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso, hará del conocimiento del Ministerio

Público los hechos que pudieran constituir delito.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Este Código entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga.

ARTICULO SEGUNDO.- Se abrogan los siguientes ordenamientos legales:

- a).- La Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro publicada en el periódico oficial del Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga, número 43 del 21 de octubre de 1976.
- b).- La Ley que establece el Derecho de Vía de las Carreteras y Caminos Locales. Así como el decreto que establece las bases para la construcción de obras e instalaciones de anuncios dentro del derecho de vía de las carreteras de jurisdicción local y áreas aledañas, ambos ordenamientos publicados en el periódico oficial del Gobierno del Estado La Sombra de Arteaga Número 52 del 24 de diciembre de 1987
- c).- La Ley de Construcciones del Estado de Querétaro, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga, número 33 del 17 de agosto de 1989.
- d).- El Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado, La Sombra de Arteaga, número 10 del 8 de marzo de 1990.
- e).- La Ley que regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado para el Estado de Querétaro, del 31 de julio de 1991.
- f).- La Ley de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de Querétaro del 15 de diciembre de 1961, reformada, adicionada e impresa el 8 de marzo de 1976.
- g).- La Ley Reglamentaria de Fraccionamientos de Terrenos en el Estado de Querétaro del 15 de diciembre de 1961, reformada, adicionada e impresa el 9 de abril de 1976.
- h).- La Ley de Obras de Utilidad Pública del 28 de Noviembre de 1961.
- i).- La Ley sobre el régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Querétaro del 15 de junio de 1973.

ARTICULO TERCERO.- En tanto se expida el Reglamento de este Código, se aplicarán las disposiciones reglamentarias existentes relativas a las materias que regula el mismo, en todo aquello que no se le opongan.

ARTICULO CUARTO.- Se derogan todas las demás disposiciones u ordenamientos jurídicos que se opongan al presente Código.

ARTICULO QUINTO.- Los propietarios de fraccionamientos no autorizados, deberán iniciar los trámites para su regularización, en los términos de este Código, en un plazo no mayor de sesenta días, contados a partir de la fecha de su vigencia.

La regularización de los fraccionamientos no autorizados, no exime del cumplimiento de las obligaciones fiscales ni de las sanciones a que se hubieren hecho acreedores.

ARTICULO SEXTO.- Todas las solicitudes de autorización de fraccionamientos y desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor este Código, deberán ajustarse a las disposiciones de ésta, dentro de un plazo de sesenta días.

ARTICULO SÉPTIMO.- El Gobernador del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, podrá celebrar los convenios que fueren necesarios para la regularización fiscal o administrativa de los desarrollos previstos en este ordenamiento, ya concluidos o en proceso al entrar en vigor este Código.

ARTICULO OCTAVO.- En tanto los Municipios no cuenten con los Planes de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales, debidamente aprobados, publicados e inscritos en el registro público de la propiedad, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología ejercerá las atribuciones necesarias para emitir las opiniones y dictámenes, respecto al uso del suelo de los desarrollos, previstos en el título tercero de este Código, en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, previa la autorización del proyecto del fraccionamiento o de cualquier otro tipo de desarrollo urbano que se pretenda efectuar.

ARTICULO NOVENO.- Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y Municipales, seguirán ejerciendo sus atribuciones actuales en material de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, siempre que no se opongan a lo dispuesto por este Código.

ARTICULO DÉCIMO.- Hasta en tanto los Municipios dicten las Ordenanzas o Reglamentos de Policía y Gobierno Municipal, para regular las materias que les correspondan conforme a las disposiciones de este Código, el Estado aplicará este Código en el ámbito municipal coordinándose para ello con sus autoridades.

ARTICULO UNDÉCIMO.- Todos los procedimientos y recursos administrativos en proceso, se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones de la Ley vigente al momento de haber sido iniciados.

ARTICULO DUODECIMOS.- Las autoridades estatales y municipales, dentro de su marco de competencia, proveerán la reglamentación de este Código en un plazo de treinta días contados a partir del inicio de su vigencia.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO A LOS TREINTA Y UN DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS. LO TENDRÁ ENTENDIDO EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO Y MANDARA SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DIPUTADO PRESIDENTE

J. MERCED AGUILAR TREJO

DIPUTADO VICEPRESIDENTE

FRANCISCO HERNANDEZ VELASCO

DIPUTADO SECRETARIO

DOMINGO GÓMEZ LANDAVERDE

DIPUTADO SECRETARIO

ATILANO INZUNZA INZUNZA

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL ARTICULO CINCUENTA Y SIETE DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE ESTA ENTIDAD, PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN OBSERVANCIA, EXPIDO LA PRESENTE LEY EN LA RESIDENCIA OFICIAL DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS.

ENRIQUE BURGOS GARCIA

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

JESÚS RODRÍGUEZ HERNANDEZ

SECRETARIO DE GOBIERNO

Código publicado en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 06 de agosto de 1992 (No.33).

REFORMAS:

Se reforman los artículos 154 segundo párrafo de la fracción V, 162, 226 primer párrafo; y se adiciona el artículo 2 BIS. Publicada el 10 de diciembre de 2007 (No.73)

Se reforman los artículos 61, 77, 102, 103 y 108 y se adicionan los artículos 77-A, 77-B y 77-C.---