



Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Querétaro.

El que suscribe Lic. **Mauricio Kuri González, Presidente Municipal Constitucional de Corregidora, Querétaro**, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 17 fracción IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro. , y 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, a los habitantes de este Municipio hace saber:

Que en ejercicio de la facultad reglamentaria concedida al Ayuntamiento por el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30, 146, 147 y 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 117, 118 y 119 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 29 (veintinueve) de agosto de 2017 (dos mil diecisiete) el siguiente:

REGLAMENTO DE DESARROLLOS IMOBILIARIOS PARA EL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO

TÍTULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente reglamento es de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Municipio de Corregidora, Qro. y tiene por objeto describir y normar la autorización, modificación, diseño, ejecución, control, vigilancia y regularización de los desarrollos inmobiliarios, tales como fraccionamientos, condominios, en el Municipio de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, mediante la aplicación y descripción de procedimientos y Normas Técnicas Complementarias de diseño.

Artículo 2. Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

- I. **ANDADOR:** La vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricción para la circulación de vehículos, salvo los de emergencia, para dar acceso a los lotes o viviendas de los fraccionamientos y áreas privativas tratándose de condominios;
- II. **ÁREA DONACIÓN:** La superficie de terreno de los desarrollos inmobiliarios que el desarrollador transmitirá a título gratuito por concepto de equipamiento urbano, vialidades y cualesquiera otras a favor del Municipio de Corregidora, Qro., de acuerdo a lo previsto por el Código Urbano del Estado de Querétaro;
- III. **ÁREA VERDE** Parte del área de donación destinada al embellecimiento y fortalecimiento de la imagen urbana de un Desarrollo Inmobiliario.
- IV. **ARROYO VEHICULAR:** El espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos; transporte motorizado y no motorizado.
- V. **AYUNTAMIENTO:** EL H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro.;
- VI. **BITÁCORA DE OBRA:** documento técnico administrativo que se utiliza para anotar las incidencias, así como observaciones y resoluciones derivadas de la supervisión durante el desarrollo de las obras; en ella se indica el personal encargado de llevar a cabo las actividades de supervisión y sus facultades, los procedimientos de construcción que ayuden a interpretar el



Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Querétaro.

proyecto autorizado, los cambios en las especificaciones de obra que no afecten los planos autorizados, así como el inicio, desarrollo y termino de los trabajos de urbanización, entre otros;

- VII. CALLE CERRADA:** La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular, que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras calles;
- VIII. CAUSAHABIENCIA:** Acto mediante el cual una Persona física o moral subroga en los derechos y obligaciones a otra en caso de novación;
- IX. CÓDIGO:** A el Código Urbano del Estado de Querétaro;
- X. COORDENADAS UTM:** Sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator;
- XI. COS:** Al Coeficiente de Ocupación del Suelo;
- XII. CUS:** Al Coeficiente de Utilización del Suelo;
- XIII. DIRECCIÓN:** A la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora, Qro.;
- XIV. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA:** Es la persona física colegiada en el Estado de Querétaro y registrada ante la Dirección, que funge como Perito Responsable de la Ejecución de Obra;
- XV. EQUIPAMIENTO:** se entienden los edificios y espacios públicos, a través de los cuales se brindan diversos servicios tales como educación, salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración pública, seguridad, comercio y servicios públicos en general.
- XVI. EQUIPAMIENTO URBANO:** área de transmisión a título gratuito que corresponde en al menos el diez por ciento de la superficie total de un predio, la cual se clasifica en equipamiento, área verde y plaza pública.
- XVII. ESPECIES NATIVAS:** se entienden aquellos organismos vegetales propios de un sitio o región determinado, ubicados dentro de su ámbito de distribución natural, que crecen espontáneamente y se encuentran ecológicamente adaptados a las condiciones físicas y biológicas de su entorno.
- XVIII. ESTRUCTURA URBANA:** Conjunto de componentes, tales como el suelo, la vialidad, el transporte, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura, el mobiliario urbano, la imagen urbana, el medio ambiente, entre otros que actúan interrelacionados y que conforman la ciudad;
- XIX. IMPACTO URBANO:** A la influencia o alteración causada por alguna obra pública o privada, que por su forma o magnitud rebasa las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretende realizar la obra; afecte negativamente el espacio urbano, la imagen urbana la estructura socioeconómica al generar fenómenos de especulación inmobiliaria o de bienes y servicios signifique un riesgo para la salud, la vida o los bienes de la comunidad o que signifique su desplazamiento o expulsión paulatina o para el patrimonio cultural histórico arqueológico o artístico de la ciudad;
- XX. MOBILIARIO URBANO:** se entienden el conjunto de objetos y piezas instalados en los edificios y espacios públicos que conforman el equipamiento urbano y la vía pública, de propiedad privada o pública, ya sean fijos o móviles, permanentes o temporales, entre los que se encuentran las mesas, bancas, cestos de basura, juegos infantiles, cabinas telefónicas, paradas de autobús, repetidores de señal de internet, señales de tránsito y nomenclatura, puentes peatonales, entre otros.
- XXI. MUNICIPIO:** Al Municipio de Corregidora;
- XXII. ORGANISMO OPERADOR:** Cualquier entidad pública o privada avalada por la autoridad competente responsable de la administración y operación de los servicios de dotación de agua potable, energía eléctrica, drenaje, recolección de residuos sólidos, etc.
- XXIII. PROYECTO DE DISEÑO URBANO:** A la propuesta de distribución y estructura urbana de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, realizada conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en el código y el presente ordenamiento;
- XXIV. PROYECTO DE RASANTES:** A el conjunto de especificaciones sobre la topografía de la zona y su correspondiente correlación con el diseño de la vialidad y superficie de rodamiento, así como
-

el comportamiento de los escurrimientos de la propia zona, aguas arriba y aguas abajo, de conformidad con las normas técnicas de la SCT y/o la CECQRO;

- XXV. REGISTRO PÚBLICO:** A el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;
- XXVI. RESOLUCIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:** El documento emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro con base a la manifestación de impacto ambiental, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el desarrollador a fin de mitigar los impactos en el medio ambiente dentro del entorno del desarrollo propuesto;
- XXVII. SCT:** A la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal;
- XXVIII. SECRETARÍA:** A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales
- XXIX. SEMARNAT:** A la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal;
- XXX. SEDESU:** A la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;
- XXXI. SERVICIOS URBANOS:** se entienden, entre otras, las actividades públicas operativas, tales como transporte, recolección de basura, seguridad, policía y bomberos.
- XXXII. SISTEMA VIAL REGIONAL:** A las vías terrestres como autopistas de jurisdicción federal, que comunican con otros Estados;
- XXXIII. URBANIZACIÓN:** A la instalación de los ductos e infraestructura necesaria para la conducción de agua potable, agua tratada, drenaje y alcantarillado, ya sea sanitario o pluvial, líneas para la conducción de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, voz y datos, y red contra incendio; así como la construcción de guarniciones, banquetas y pavimentos de arroyos vehiculares, habilitación de rampas, elementos de accesibilidad universal, mobiliario urbano, señalética horizontal y vertical, infraestructura ciclista, áreas verdes;
- XXXIV. VÍAS PÚBLICAS:** Espacio destinado a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas banquetas, cajones de estacionamiento, etc., en las que se garantiza el libre tránsito peatonal y vehicular ;
- XXXV. VÍAS PRIVADAS:** Espacio destinado a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas banquetas, cajones de estacionamiento, etc; cuyo uso, disfrute y accesibilidad están limitadas y determinadas por un particular.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 3. Corresponde la aplicación del presente ordenamiento a:

- I. El Presidente Municipal;
- II. El H. Ayuntamiento;
- III. La Secretaría del Ayuntamiento;
- IV. La Secretaría de Tesorería y Finanzas;
- V. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; y
- VI. La Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 4. Corresponde al H. Ayuntamiento:

- I. Autorizar la normatividad aplicable en relación a los desarrollos inmobiliarios y normas técnicas complementarias;
-

- II. Autorizar los procedimientos de su competencia señalados en el código urbanos del estado de Querétaro y el presente ordenamiento;
- III. Aprobar licencias de ejecución de obras de urbanización;
- IV. Autorización para venta de lotes;
- V. Autorizar la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles; y
- VI. Las demás facultades otorgadas en normas superiores jerárquicamente.

Artículo 5. Corresponde a la Secretaría del Ayuntamiento :

- I. Asesorar, coadyuvar y asistir a la Autoridad Ejecutora en el procedimiento de cobro y reclamación de las fianzas administrativas otorgadas en favor del Municipio de Corregidora;
- II. Dictar las bases generales, medidas y acciones pertinentes para la autorización y regularización de los desarrollos inmobiliarios contenidos en el presente reglamento; y
- III. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Artículo 6. Corresponde a la Secretaría de Tesorería y Finanzas:

- I. Resguardar y en caso de ser necesario hacer efectiva la aplicación de las pólizas de fianza que garanticen los vicios ocultos de las obras de urbanización, de conformidad con lo dispuesto por los lineamientos aplicables en materia;
- II. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Artículo 7. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas:

- I. Emitir las opiniones técnicas que establece el Código y el presente reglamento para la autorización y construcción de desarrollos inmobiliarios dentro del Municipio de Corregidora, Qro.;
- II. Las acciones, inspecciones, supervisiones, autorizaciones;
- III. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Artículo 8. Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano:

- I. Emitir las autorizaciones para desarrollos inmobiliarias, descritas dentro del presente Reglamento;
- II. Dictaminar sobre la ubicación, destino y aprovechamiento de áreas de equipamiento urbano respecto de la solicitud de fraccionamientos y condominios;
- III. Calcular y fijar el monto de las garantías para la conclusión de las Obras de Urbanización para desarrollos inmobiliarios, así como establecer las propias contra vicios o defectos ocultos que se contemplen en el Código y el presente ordenamiento;
- IV. Realizar visitas de verificación, análisis y comprobación de información respecto del avance de obras de desarrollos inmobiliarios;

- V. Dictar las medidas de seguridad que resulten necesarias, cuando se ponga en peligro la vida y la seguridad de las personas o sus bienes, pudiendo apoyarse para tal efecto en el dictamen técnico de un perito en la materia de que se trate;
- VI. Auxiliarse de la fuerza pública para cumplir y hacer cumplir sus determinaciones;
- VII. Poner en conocimiento de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, las situaciones que puedan constituir infracciones a disposiciones legales cuya aplicación les competa;
- VIII. Supervisar que las obras urbanización de desarrollos inmobiliarios se realicen conforme a las especificaciones técnicas que establezca el Código y el presente ordenamiento; y, en su caso, imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes;
- IX. Llevar un registro de los desarrollos inmobiliarios existentes dentro del Municipio de Corregidora, Qro.;
- X. Coordinar a las dependencias y entidades públicas municipales para la aplicación conjunta de las disposiciones del Código;
- XI. Determinar las sanciones que correspondan por las infracciones cometidas en contra de lo dispuesto en el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia;
- XII. Dictar las medidas preventivas o correctivas, que se requieran en la ejecución de desarrollos inmobiliarios;
- XIII. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares o desarrollos inmobiliarios irregulares al margen de la Ley;
- XIV. Calcular los diversos impuestos, aprovechamientos, derechos o contribuciones fiscales, que se generen por las autorizaciones que el presente contemple, verificando en los casos que le corresponda, que los promotores de los mismos, los hayan cubierto oportunamente; y
- XV. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

TITULO II DISPOSICIONES GENERALES PARA LA AUTORIZACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

CAPITULO PRIMERO DE LAS GENERALIDADES DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Artículo 9. Únicamente se podrán autorizar desarrollos inmobiliarios en aquellos predios que se encuentren al interior de los límites del Municipio de Corregidora, y que en su comprobante de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio así lo especifique.

Artículo 10. Se otorgarán las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios a aquellas personas físicas o personas morales que acrediten legalmente la propiedad del inmueble donde se ubicará el desarrollo, a través de una escritura pública o título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y se encuentren en legal posesión de los mismos.

Artículo 11. Para la autorización, modificación, ejecución, control, vigilancia y regularización de los desarrollos inmobiliarios, las autoridades correspondientes en el ámbito de su competencia, deberán tomar en consideración las disposiciones y procedimientos dispuestos en el presente, así como en los instrumentos jurídicos, que de forma enunciativa mas no limitativa, a continuación se señalan:

- I. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Código Urbano del Estado de Querétaro;
- III. Programas de Desarrollo Urbano Municipales;
- IV. Plan Municipal de Desarrollo Corregidora;
- V. Reglamento de Construcciones para el Municipio de Corregidora;
- VI. Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Corregidora;
- VII. Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente; y
- VIII. Cualesquiera otras en materia de desarrollo urbano, planeación y vivienda.

Artículo 12. Para la autorización de un desarrollo inmobiliario se deberá garantizar el cumplimiento de todas las disposiciones y procedimientos dispuestos en el presente reglamento, en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en los ordenamientos señalados en el artículo inmediato anterior, así como todos aquellos en materia de desarrollo urbano y disposiciones legales aplicables. Así mismo, se garantizará que no se contravenga con las disposiciones de orden público.

Artículo 13. Para la autorización de un desarrollo inmobiliario, se deberá garantizar;

- I. La existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable suficiente;
- II. La existencia o construcción de las instalaciones de agua potable, agua recuperada, agua tratada, drenaje sanitario y drenaje pluvial correspondientes, debiendo para tal caso presentar la factibilidad de servicios emitida por la Comisión Estatal de Aguas, o bien, por un Organismo Operador de Agua debidamente constituido;
- III. La instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes o unidades privativas originados por la autorización del desarrollo inmobiliario;
- IV. La infraestructura que sea exigida por la autoridad competente, en términos de lo dispuesto en el presente y el Código Urbano del Estado de Querétaro;
- V. La existencia de la infraestructura eléctrica necesaria; así como la existencia o construcción de las instalaciones correspondientes, debiendo para tal caso presentar la factibilidad de servicios emitida por la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 14. No se podrán autorizar desarrollos inmobiliarios en zonas de riesgo, debiendo para tal efecto presentar el Dictamen de Inexistencia de Riesgos Químicos y Naturales emitido por la Unidad Estatal de Protección Civil Querétaro, así como presentar el Visto Bueno de la Unidad Municipal de Protección Civil.

Artículo 15. Para la autorización de los desarrollos inmobiliarios cuya urbanización y construcción se deberá observar lo previsto en las Leyes federales en materia de aguas, vías de comunicación, vías férreas, gasoductos, oleoductos, energía eléctrica, medio ambiente, desarrollo forestal, monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y zonas de monumentos y las indicadas por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que correspondan, debiendo presentar las constancias correspondientes emitidas por las autoridades competentes.

Artículo 16. Los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

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

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

Artículo 17. El desarrollador está obligado a la introducción de la infraestructura, de los servicios y de los equipamientos urbanos necesarios para el desarrollo inmobiliario, así como a su dotación hasta en tanto se lleve a cabo la Entrega-Recepción correspondiente.

Artículo 18. El desarrollador está obligado a la introducción de plantas de especies nativas de la región para el equipamiento urbano del fraccionamiento, por lo menos en un 70% de la superficie; para la selección de las plantas, deberá tomar en consideración el catálogo de especies nativas, con que para tal efecto cuente la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, así como la autorización de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

Artículo 19. El desarrollador está obligado a dar cumplimiento a las obligaciones y condicionantes señaladas en los diversos trámites administrativos relativos al desarrollo inmobiliario, y de todas aquellas autorizaciones que forman parte inherente del proceso al desarrollo, en los plazos que le sean señalados.

Artículo 20. Los desarrollos inmobiliarios que pretendan ubicarse en un polígono que tenga colindancia con un proyecto ejecutado con uso de suelo industrial, o bien con un área natural protegida, deberán considerar en su propuesta una zona de amortiguamiento a satisfacción de la Dirección.

Artículo 21. Los desarrollos inmobiliarios se clasifican, por su uso y densidad de población en:

- I. Habitacional Campestre;
- II. Habitacional Residencial;
- III. Habitacional Medio;
- IV. Habitacional Popular;
- V. Comerciales;
- VI. Industrial; y
- VII. Mixto.

La densidad de población de los desarrollos inmobiliarios estará a lo dispuesto en los programas parciales de desarrollo urbano y la tabla que a continuación se muestra.

CONCEPTO	DENSIDAD (HAB/HAS)	DENSIDAD (VIV/HAS)
Densidad de hasta 50 hab/ha	H05	Aislada
Densidad de 51 hasta 100 hab/ha	H1	Mínima
Densidad de 101 hasta 299 hab/ha	H1.5	Baja (Bj)
	H2	Media (Md)
	H2.5	Media (Md)
Densidad de 300 hasta 400 hab/ha	H3	Alta (At)
	H4	
Densidad de 401 hab/ha en adelante	H5	Muy Alta (Mat)
	H6	

Artículo 22. Los condominios verticales de tipo habitacional, no se clasificarán de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior, debiendo la autoridad competente determinar, de acuerdo al proyecto

presentado y a la zona de ubicación establecida en los programas de desarrollo urbano, la clasificación que le corresponda.

Artículo 23. En la denominación y asignación de nombre de los desarrollos inmobiliarios, no se podrá utilizar ninguna de las diferentes clasificaciones señaladas en el presente reglamento, así como tampoco utilizar la misma denominación en más de un desarrollo inmobiliario dentro del territorio del Municipio de Corregidora.

Los nombres para los desarrollos inmobiliarios deberán ser en idioma español o bien en lengua indígena, haciendo referencia y exaltando las características naturales, urbanas o culturales del contexto inmediato, del Municipio de Corregidora, o en su caso, del Estado de Querétaro.

Artículo 24. Todos los desarrollos inmobiliarios estarán obligados a presentar los estudios técnicos correspondientes, y que más adelante se describen, así como el cumplimiento a todas las obligaciones en ellos establecidas, previo a la emisión del Visto Bueno al proyecto de lotificación y/o el Visto Bueno al proyecto de distribución y denominación de condominio, toda vez que dichas especificaciones forman parte inherente al proceso de diseño y distribución de las etapas, secciones, calles, andadores, manzanas, lotes, áreas privativas, viviendas, áreas verdes, equipamientos, plazas o espacios públicos, infraestructura, etc., por lo que el cumplimiento de lo anterior no podrá ser diferido bajo ninguna circunstancia.

Artículo 25. Los proyectos de desarrollos inmobiliarios, tanto su diseño como urbanización, deberá sujetarse a la disposiciones contenidas en el presente reglamento, así como las disposiciones técnicas establecidas por las dependencias y entidades públicas, en materia de diseño urbano de áreas vendibles y áreas de donación, sistemas de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, pavimentación, electrificación, alumbrado público, señalización y nomenclatura, vialidades, o lo que en su momento se señale.

Artículo 26. Todos los desarrollos inmobiliarios habitacionales deberán considerar un cajón de estacionamiento para visitantes por cada ocho viviendas, lotes, o áreas privativas, los cuales deberán concentrarse en grupos de al menos cinco, debiendo estos grupos estar localizados de manera estratégica dentro del desarrollo inmobiliario preferentemente colindantes a las áreas de donación por concepto de equipamiento urbano.

Artículo 27. Todos los desarrollos inmobiliarios deberán garantizar el libre acceso a vehículos de emergencia y seguridad pública para cada una de las viviendas, lotes, o áreas privativas, así como cumplir con las características de diseño correspondientes para su correcta movilidad y función.

Artículo 28. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas municipales, a través del H. Ayuntamiento y el Acuerdo aprobatorio correspondiente, podrá generar Normas Técnicas Complementarias al presente reglamento, donde se puntualicen las especificaciones de diseño, construcción, urbanización, distribución y cualesquiera otras contenidas en el presente, así como especificaciones adicionales, previendo no contravenir con la instrumentación jurídica vigente en materia urbana.

CAPITULO SEGUNDO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON LAS ZONAS URBANAS

Artículo 29. La infraestructura urbana de los desarrollos inmobiliarios a ejecutar deberá buscar la integración con el centro concentrador de servicios más cercanos; considerando la capacidad de carga de la infraestructura y del equipamiento urbano, así como la disponibilidad de los servicios existentes en la zona, asumiendo el desarrollador por su cuenta, los costos que correspondan a la dotación de los servicios para su funcionamiento, incluyéndose la infraestructura adicional, tomando en cuenta los horizontes de planeación vigentes, la ubicación de las obras de cabecera, los accesos, los impactos a la infraestructura existente, la densidad de población y el potencial de la zona, cumpliendo además con los requisitos de capacidad y calidad conforme a las disposiciones legales y normas aplicables.

Artículo 30. La urbanización, construcción y mejoramiento de las vías públicas de acceso, de enlace y de integración del desarrollo inmobiliario con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser realizadas por cuenta del desarrollador en cumplimiento a las condiciones que fije la autoridad federal, estatal o municipal según la jurisdicción de la vialidad, cuyas condicionantes y características deberán ser especificadas en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización que expida el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, debiendo para tal efecto presentar el proyecto ejecutivo, la autorización de las redes de distribución de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, la autorización de las redes de distribución eléctrica, el Presupuesto de las Obras de Urbanización completo, así como los que en su momento le indique la Dirección.

Artículo 31. La urbanización y construcción de vialidades en propiedad privada que no forme parte del polígono original del desarrollo inmobiliario, y que tengan el fin de generar un acceso al mismo, deberán ser realizadas por cuenta del desarrollador en cumplimiento a las condiciones que se especifiquen en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización que expida el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, debiendo para tal efecto presentar el proyecto ejecutivo, la autorización de las redes de distribución de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, la autorización de las redes de distribución eléctrica, el Presupuesto de las Obras de Urbanización completo, así como los que en su momento le indique la Dirección.

Una vez cumplidas las obligaciones señaladas en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del acceso, y previo a la autorización del desarrollo inmobiliario al que se vaya dar acceso, se deberá solicitar ante el H. Ayuntamiento el reconocimiento de las mismas como vialidades de carácter público, a través de un Acuerdo de Cabildo.

Artículo 32. Cuando el desarrollador lleve a cabo obras de urbanización y construcción de vialidades que tengan el carácter de permanentes y beneficien a otros propietarios, podrán celebrarse entre éstos convenios para la ejecución de la obra, sin que ello implique una subrogación de obligaciones del desarrollador para con el Municipio;

Artículo 33. Los desarrollos inmobiliarios, independientemente de su clasificación, deberán considerar su integración física con el contexto inmediato a través del diseño y continuación de todas las vialidades públicas existentes en los límites del predio. Así mismo y sin excepción, deberán incluir en su diseño todas las vialidades que se encuentren proyectadas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio y sus normas técnicas complementarias, debiendo cumplir con la jerarquía y especificación de las mismas.

Artículo 34. Los desarrollos inmobiliarios, independientemente de su clasificación, deberán considerar en su diseño el crecimiento urbano de la zona de conformidad con lo dispuesto en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio, debiendo dejar en su diseño disparos de vialidades.

Artículo 35. Para su aprobación, los proyectos de desarrollos inmobiliarios deberán garantizar su enlace e integración a zonas ya urbanizadas de la ciudad o su continuo urbano, conforme a lo dispuesto

en el presente reglamento y deberán integrarse al entorno arquitectónico, urbanístico y paisajístico tradicional de la zona en la que se pretendan desarrollar.

Artículo 36. La nomenclatura de calles deberá ser congruente con la denominación del desarrollo inmobiliario, salvo las calles o vías públicas ya autorizadas que deban tener continuidad y conservarán la nomenclatura con que fueron aprobadas.

CAPITULO TERCERO DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS EN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Artículo 37. Todos los desarrollos inmobiliarios deberán contar con la infraestructura, equipamientos y servicios urbanos indispensables para su correcto funcionamiento e integración con las zonas urbanas propias del Municipio.

Artículo 38. En todos los desarrollos inmobiliarios, las obras de infraestructura, los equipamientos urbanos y la prestación de los servicios para su correcto funcionamiento, estarán calculados de acuerdo a la densidad máxima de población que corresponda de acuerdo al uso de suelo establecido en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 39. El desarrollador estará obligado a asumir el costo total por la dotación de la infraestructura, equipamientos urbanos, y servicios urbanos indispensables para el correcto funcionamiento del desarrollo inmobiliario, incluyéndose la infraestructura adicional, y tomando en cuenta los horizontes de planeación vigentes, la ubicación de las obras de cabecera, los accesos, los impactos a la infraestructura existente, la densidad de población y el potencial de la zona, cumpliendo además con los requisitos de capacidad y calidad conforme a las disposiciones legales y normas aplicables.

Artículo 40. Todos los desarrollos inmobiliarios en el Municipio de Corregidora deberán incluir en su diseño, construcción y urbanización, además de la peatonal y vial, la siguiente infraestructura, así como las que se consideren necesarias de acuerdo a las condiciones del desarrollo:

- I. **Hidráulica:** redes de distribución de agua potable para cada lote y/o área privativa;
- II. **Sanitaria:** redes de distribución de drenaje sanitario para cada lote y/o área privativa;
- III. **Pluvial:** redes de distribución de agua pluvial;
- IV. **Eléctrica:** redes de distribución de energía eléctrica para cada lote y/o área privativa;
- V. **Gas:** redes de distribución de gas natural para cada lote y/o área privativa;
- VI. **Telefonía:** redes de distribución de telefonía para cada lote y/o área privativa;
- VII. **Voz y datos:** redes de distribución de fibra óptica, o equivalente, para cada lote y/o área privativa;
- VIII. **Televisión:** redes de distribución de cable para televisión para cada lote y/o área privativa.

Artículo 41. Todas las redes de distribución de infraestructura eléctrica, gas, telefonía, voz y datos, y televisión por cable, deberán encontrarse ocultas bajo el nivel de piso terminado de las vialidades, debiendo para tal efecto prever ductos de distribución que cumplan con las características y especificaciones que en su momento le indique la autoridad competente, además de cumplir con lo dispuesto en las normas oficiales mexicanas.

Queda estrictamente prohibida la colocación de infraestructura por vía aérea.

Artículo 42. La postería del alumbrado público, señalización y nomenclatura, bolardos, cabinas telefónicas, o cualquier otro elemento de mobiliario urbano, únicamente podrán ubicarse en las áreas dispuestas para ello de acuerdo a lo señalado en los *esquemas de conformación de vialidad* del presente reglamento, debiendo en todo momento dejar libre de obstaculización la circulación peatonal, ciclista y vehicular.

Artículo 43. Deberán contar todos los desarrollos inmobiliarios con la autorización de los proyectos de redes de distribución de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial emitida por la Comisión Estatal de Aguas, o bien, por un Organismo Operador de Agua debidamente constituido, previo a la emisión de *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización* correspondiente,.

Artículo 44. Deberán contar todos los desarrollos inmobiliarios con la autorización de las obras de mitigación pluvial emitida por la Comisión Estatal de Aguas, o bien, por un Organismo Operador de Agua debidamente constituido, previo a la emisión de *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización* correspondiente.

Artículo 45. Las factibilidades de servicios de agua potable y energía eléctrica, así como las autorizaciones de las redes de distribución de infraestructura mencionadas en el presente reglamento, y que hayan sido emitidas por las dependencias y autoridades competentes, no constituirán una autorización de construcción y/o urbanización para un desarrollo inmobiliario. Para tal efecto, el desarrollo inmobiliario deberá contar con la autorización de *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización* correspondiente.

Artículo 46. El desarrollador, en tanto no se lleve a cabo la autorización de Entrega-Recepción para el desarrollo inmobiliario, estará obligado a operar y mantener las obras de urbanización. Así mismo, será responsable de asegurar la dotación de servicios urbanos al interior del desarrollo, debiendo asumir únicamente su pago directo, o bien, de forma proporcional en caso de indivisos, que deriven de los gastos de los inmuebles de su propiedad.

CAPITULO CUARTO DE LAS TRANSMISIONES GRATUITAS

Artículo 47. Todos los desarrollos inmobiliarios estarán obligados a transmitir gratuitamente al Municipio el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne y deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda.

En el caso de fraccionamientos, además, deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública.

Se exceptúan de la transmisión a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, los condominios y unidades condominales que formen parte de fraccionamientos autorizados por el Municipio, o el Estado, que hayan dado ya cumplimiento a la donación del diez por ciento de su superficie por concepto de equipamiento urbano.

Artículo 48. Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial, así como los condominios, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario, pero deberá estar dentro del territorio municipal y contar con adecuada accesibilidad y servicios urbanos. Para tal efecto, dicha donación se

hará constar en el Acuerdo de Cabildo que autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización correspondiente, o bien en el Acuerdo que autorice la Venta de Unidades Privativas del condominio, no siendo necesario un Acuerdo por si solo que autorice la permuta del predio.

Así mismo, en caso de que sus características específicas lo admitan, los desarrollos inmobiliarios descritos en el presente artículo, podrán realizar pagos parciales o totales por concepto de la superficie que se encuentren obligados a transmitir. Dicho pago deberá ser de conformidad con el estudio valuatorio correspondiente, donde se contemple el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano.

En todo caso, dicha autorización deberá ser aprobada mediante Acuerdo de Cabildo, siendo un requisito inherente para el mismo contar con los Dictámenes Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Administración, la Secretaría de Tesorería y Finanzas, y cualesquiera otras que en su momento indique la Dependencia correspondiente.

El estudio a que se refiere artículo, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario.

Artículo 49. Las áreas destinadas al equipamiento urbano deberán considerarse como parte integrante del proyecto autorizado de que se trate, y localizarse en zonas de fácil acceso a todos los lotes, de acuerdo con los entornos específicos, y deberán ser distribuidas de la siguiente manera:

- I. Cuando se trate de desarrollos inmobiliarios de cuatrocientos o más habitantes por hectárea, la totalidad de dichas áreas, deberá ubicarse dentro del proyecto autorizado de que se trate. El área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:
 - a). El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado;
 - b). El uno por ciento para plazas o espacios públicos y contar con el mobiliario urbano adecuado;
 - c). El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento;
 - II. En aquellos desarrollos con densidades de doscientos a trescientos noventa y nueve habitantes por hectárea, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:
 - a). El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado;
 - b). El uno por ciento para plazas o espacios públicos, dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado;
 - c). El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;
 - III. En los desarrollos inmobiliarios de ciento noventa y nueve habitantes por hectárea o menos, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:
 - a). El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado;
-

- b). El seis por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar.

Para el inciso c del numeral romano II y el inciso b del numeral romano III, y en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable, o bien, pagos parciales o totales de conformidad con el estudio valuatorio correspondiente que deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; dichos estudios deberán contemplar el valor de la superficie que hubiese sido donada totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano.

En todo caso, dicha autorización deberá ser aprobada mediante Acuerdo de Cabildo, siendo un requisito inherente para el mismo contar con los Dictámenes Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Administración, la Secretaría de Tesorería y Finanzas, y cualesquiera otras que en su momento indique la Dependencia correspondiente.

Artículo 50. Las áreas destinadas a equipamiento urbano a las que hace referencia el artículo 50 podrán localizarse en los camellones de vialidades públicas, siempre y cuando cumplan las siguientes restricciones:

- I. Por lo que ve al porcentaje de superficie destinado a área verde, podrá ubicarse en camellones de vialidades públicas cuya sección mínima sea de 7.00 metros;
- II. Por lo que ve al porcentaje de superficie destinada a equipamientos, siempre que la actividad a la cual se destine lo permita, podrá ubicarse en camellones de vialidades públicas cuya sección mínima sea de 15.00 metros.

Artículo 51. Los predios a los que hace referencia el artículo 48 y 49, deberán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio que corresponda, con el carácter de dominio público.

Artículo 52. Por ningún motivo se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean así consideradas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Artículo 53. El propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente las superficies anteriormente referidas mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador, en un periodo que no excederá los 30 días naturales contados a partir de la publicación, de la autorización correspondiente, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal.

La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 54. En el acto administrativo que autorice la transmisión gratuita, se prevendrá que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad,

indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio.

Artículo 55. Los propietarios de los desarrollos inmobiliarios, tendrán obligación de urbanizar las áreas materia de la transmisión gratuita, en los términos y especificaciones de la autorización de licencia para ejecución de obras de urbanización correspondiente, debiendo ser entregada dentro del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. Si el desarrollo inmobiliario se autoriza en etapas y la superficie de transmisión no se encuentra dentro de la etapa inicial autorizada, ésta deberá ser urbanizada a más tardar en la penúltima etapa.

Artículo 56. En lo que respecta a las superficies destinadas para infraestructura, el propietario del desarrollo inmobiliario, tendrá que acordar con los organismos operadores o, en su caso, con la autoridad competente, de acuerdo a la normatividad aplicable, a quien se deberá transmitir la propiedad, debiendo establecer las restricciones correspondientes, a efecto de que se lleve a cabo su debida operación, administración y mantenimiento; dicha superficie e infraestructura no se consideran dentro de la superficie de transmisión gratuita a que se refiere el artículo 48.

Artículo 57. En los casos de desarrollos inmobiliarios colindantes con áreas naturales protegidas o zonas de conservación ambiental, se deberá prever que las superficies de equipamiento urbano concentradas se localicen preferentemente en la frontera de colindancia.

CAPITULO QUINTO **DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIALIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS**

Artículo 58. Las vialidades públicas son los elementos que conforman la red de transporte por la cual se desplazan de manera libre y autónoma las personas permitiendo el acceso a la vivienda, instalaciones, equipamiento urbano y otros espacios construidos, así como el enlace e integración del desarrollo inmobiliario con la ciudad.

Esta Red de transporte debe mejorar las condiciones de conectividad y accesibilidad en la zona de influencia del desarrollo inmobiliario a través del fortalecimiento de los modos de transporte, priorizando al peatón, la bicicleta y demás sistemas no motorizados, el transporte masivo y colectivo de pasajeros, y el transporte privado, en ese orden.

La autoridad competente determinará los elementos y características de cada una, considerando la afluencia vehicular motorizada y no motorizada; también determinará la colocación de árboles, señalamientos y mobiliario urbano así como las dimensiones mínimas, zonas de espera y de seguridad, privilegiando al transporte público y la movilidad no motorizada, de acuerdo a la siguiente clasificación:

- I. **Vialidades primarias.** Son los ejes de mayor jerarquía donde se ubican los principales equipamientos urbanos y donde confluyen las demás calles. Éstas condicionan la conectividad del desarrollo inmobiliario con la ciudad existente, así mismo generan la conexión entre vialidades regionales;
 - II. **Vialidades secundarias.** Son vías de comunicación colectoras de mediana jerarquía que dan acceso a diversos usos y equipamientos urbanos que establecen la liga entre calles locales y vialidades primarias, o entre primarias y primarias;
-

- III. **Vialidades locales.** Proporcionan el acceso directo a los lotes, a los espacios públicos vecinales y andadores o calles con retorno, y la conexión con las calles secundarias; y
- IV. **Andadores o calles con retorno.** Son vías de acceso a la vivienda con muy bajo flujo vehicular donde la circulación peatonal y en bicicleta es prioritaria. Deberá contar con elementos de diseño que garanticen la circulación de vehículos a baja velocidad, permitiendo el acceso de los servicios de emergencia y el paso a otro vehículo al mismo tiempo.

Artículo 59. Todos los desarrollos inmobiliarios, independientemente de su clasificación, deberán incorporar en su diseño, las vialidades públicas proyectadas en los programas parciales de desarrollo urbano de acuerdo a la jerarquía y clasificación correspondiente, así como todas aquellas que den continuidad a la estructura vial existente. Estas deberán ser ejecutadas y urbanizadas por cuenta del desarrollador, en la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización correspondiente, en la que se hará constar la renuncia del desarrollador a ejercer cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio.

Dichas superficies no podrán ser contabilizadas en el porcentaje de donación por concepto de Equipamiento Urbano señalado en el artículo 156 del Código.

Artículo 60. Los programas parciales de desarrollo urbano municipales dictarán las normas mínimas para la configuración de la estructura vial de las zonas urbanas y no urbanas dentro del territorio municipal, promoviendo en todo momento la conectividad y movilidad eficiente de los ciudadanos, así como su enlace con los municipios colindantes, a través de la proyección de vialidades en distintas jerarquías, distintas configuraciones, y distintas secciones. Para el caso que dentro de los mismos no se establezcan de manera específica para un polígono las restricciones por vialidad, así como las vialidades de acuerdo a su jerarquía, configuración, y sección mínima, aunado al cumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente reglamento, así como las normas técnicas complementarias que pudieran surgir derivado del presente, los desarrollos inmobiliarios deberán acatar los siguientes lineamientos:

- I. La distancia máxima promedio entre vialidades primarias no podrá exceder de 1,000 m, y su configuración mínima será la siguiente:
 - a). Dos carriles para circulación de vehículos de al menos 3.50m cada uno, por sentido;
 - b). Un carril para circulación de transporte público de al menos 3.50m cada uno, por sentido;
 - c). Guarnición de banqueta de al menos .50m, por paramento;
 - d). Franja para infraestructura, señalización, mobiliario y vegetación de al menos .50m, por paramento;
 - e). Banqueta para circulación peatonal de al menos 4.00m, por paramento;
 - f). Un árbol cada 15 m a lo largo de la franja para vegetación, por paramento;
 - g). La velocidad máxima será de 60 km/h.
- II. La distancia máxima promedio entre vialidades secundarias no podrá exceder de 500 m, y su configuración mínima será la siguiente:
 - a). Dos carriles para circulación de vehículos de al menos 3.50m cada uno, por sentido;
 - b). Un carril de ciclo vía de al menos 1.20m con una franja adicional de .40m de resguardo, por sentido;
 - c). Guarnición de banqueta de al menos .50m, por paramento;
 - d). Franja para infraestructura, señalización, mobiliario y vegetación de al menos .50m, por paramento;

- e). Banqueta para circulación peatonal de al menos 2.00m, por paramento;
 - f). Un árbol cada 25 m a lo largo de la franja para vegetación, por paramento;
 - g). La velocidad máxima será de 40 km/h;
- III. La distancia máxima promedio entre vialidades locales no podrá exceder de 150 m, y su configuración mínima será la siguiente:
- a). Dos carriles para circulación de vehículos de al menos 3.50m cada uno;
 - b). Guarnición de banqueteta de al menos .50m, por paramento;
 - c). Franja para infraestructura, señalización, mobiliario y vegetación de al menos .50m, por paramento;
 - d). Banqueta para circulación peatonal de al menos 1.50m, por paramento;
 - e). Un árbol cada 25 m a lo largo de la franja para vegetación, por paramento;
 - f). La velocidad máxima será de 30 km/h;
- IV. La configuración mínima de las calles con retorno o de tránsito vehicular restringido será la siguiente:
- a). Arroyo vehicular de al menos 7.00m;
 - b). Guarnición de banqueteta de al menos 0.50m por paramento o en su defecto la habilitación de elementos de seguridad para el peatón;
 - c). Franja para infraestructura, señalización, mobiliario y vegetación de al menos 0.50m por paramento;
 - d). Banqueta para circulación peatonal de al menos 1.50m, por paramento;
 - e). La velocidad máxima será de 20 km/h;
 - f). Deberán considerar el diseño del retorno en el extremo cerrado a la conectividad;
 - g). Un árbol cada 10 metros a lo largo de la franja para vegetación por paramento;
 - h). En su diseño deberá considerar las dimensiones mínimas para el acceso y maniobra de los vehículos de emergencia, garantizando el acceso de éstos a cada uno de los lotes y/o unidades privativas a los que den frente.
- V. La configuración mínima de los andadores será la siguiente:
- a). Sección mínima peatonal de 3m;
 - b). Franja para infraestructura, señalización, mobiliario y vegetación de al menos 0.50m por paramento;
 - c). Para su autorización deberán contar con Visto Bueno por parte de la Unidad Municipal de Protección Civil respecto al acceso y maniobra de los vehículos de emergencia, garantizando el acceso de éstos a cada uno de los lotes y/o unidades privativas a los que den frente.

Artículo 61. Por su vocación y configuración, todas las vialidades primarias y secundarias contempladas en el presente reglamento, al igual que las así identificadas en los programas parciales de desarrollo urbano, y en los proyectos de desarrollos inmobiliarios, deberán ser públicas y de libre acceso, debiendo ser, una vez ejecutada su urbanización, reconocidas como tal mediante el Acuerdo de Cabildo correspondiente.

Artículo 62. Todas las esquinas que se generen por la intersección de vialidades, independientemente de su jerarquía, deberán contar con rampas para personas con discapacidad, cuya pendiente no deberá exceder el 8%, asimismo las vialidades tanto públicas como las internas de carácter privado deberán considerar en su diseño las especificaciones del Catálogo de Recomendaciones de

Accesibilidad para personas con discapacidad de Gobierno del Estado, garantizar la circulación peatonal, ciclista y vehicular adecuada y segura. Así mismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas determinará el tipo de cruce seguro que deberá de existir sobre cada una de las intersecciones de los arroyos vehiculares, dependiendo de la jerarquía.

Artículo 63. Todas las vialidades deberán contar con nomenclatura claramente legible, tanto para el peatón, el vehículo privado o el transporte público, a una distancia mínima de 20, preferentemente en cada intersección, cuya altura mínima de la parte inferior de los tableros será de 2.10m del nivel superior de banqueta.

Artículo 64. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño establecidas en el artículo anterior. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el Municipio, considerando la continuidad de vialidades existentes.

Artículo 65. Queda estrictamente prohibido obstaculizar el libre tránsito en las vías públicas por medio de la colocación o construcción de elementos físicos, plumas de acceso, personal de seguridad privada, o cualesquiera otros.

Artículo 66. Queda estrictamente prohibida la construcción y/o colocación de elementos que se encuentren sobre el espacio aéreo de las vías públicas tales como arcos, arcadas, trabes, losas, o cualesquiera otros.

Artículo 67. Para el diseño específico de cada vialidad se podrán emitir Normas técnicas complementarias que serán obligatorias en su cumplimiento. Así mismo se deberán atender las disposiciones que en materia sean emitidas por las instancias competentes para tal fin, tanto federales como estatales y municipales.

CAPÍTULO SEXTO

DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS, Y DE LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 68. La ejecución de las obras de urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

Artículo 69. Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezcan los estudios técnicos correspondientes, y la normatividad aplicable.

Artículo 70. En el caso que el desarrollador no haya concluido la totalidad de las obras de urbanización en el plazo establecido, deberá solicitar ante el H. Ayuntamiento la renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización por otros dos años contados a partir del inicio de su vigencia, debiendo para tal efecto cubrir los derechos de supervisión correspondientes, mismos que se calcularán sobre las obras faltantes.

Artículo 71. El Presupuesto de las Obras de Urbanización deberá presentarse por la totalidad del desarrollo o etapa o sección o fase de conformidad con la Licencia de Ejecución de Obras de

Urbanización solicitada, y deberá contener las siguientes clasificaciones, con al menos los conceptos que a continuación se indican:

1. Vialidades públicas y/o privadas
 - a) despalme y trazo;
 - b) terracerías;
 - c) pavimentos;
 - d) guarniciones;
 - e) banquetas.

2. Servicios e infraestructura
 - a) líneas de conducción agua potable;
 - b) tomas domiciliarias de agua potable y drenaje sanitario;
 - c) drenaje e infraestructura pluvial;
 - d) electrificación;
 - e) instalaciones especiales;

3. Otros
 - a) Iluminación;
 - b) Señalización;
 - c) habilitación de áreas verdes;
 - d) plazas o espacios públicos;
 - e) alumbrado público;
 - f) mobiliario urbano.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 163 del Código.

TITULO TERCERO DE LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

Artículo 73. En relación a la subdivisión y fusión de predios, se estará dispuesto a lo establecido en el Título Tercero Capítulo Quinto del Código Urbano del Estado de Querétaro, además de lo que en el presente reglamento se disponga.

Artículo 74. Las fracciones resultantes de la subdivisión y/o la fusión de predios, independientemente de si son rurales o urbanos, deberán cumplir con las especificaciones dispuestas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora y sus Lineamientos, en relación a los frentes y superficies mínimas de conformidad con el uso de suelo correspondiente.

Artículo 75. Las fracciones resultantes de la subdivisión de un predio rústico deberán contar con frente a una vía pública reconocida, camino vecinal, camino real, debidamente reconocidos y constituidos como tal.

Artículo 76. Las fracciones resultantes de la subdivisión de un predio urbano deberán contar con frente a una vía pública reconocida, independientemente de su jurisdicción, sin excepción.

Artículo 77. No se autorizarán subdivisiones de predios cuando en la partición de fracciones se genere una vialidad.

Las servidumbres a que se refiere el párrafo anterior, serán consideradas vías públicas, las que deberán construirse con las características de vialidad que la autoridad municipal considere, dependiendo del número de predios producto de la densidad e intensidad del suelo. Cuando el predio presente construcción, las fracciones resultantes de la subdivisión deberán ser estructuralmente independientes.

Artículo 78. No se autorizará la subdivisión y fusión de lotes, que pertenezcan a un fraccionamiento que no cuente con la autorización de Entrega-Recepción correspondiente, debiendo para tal efecto solicitar la modificación del visto bueno al proyecto de lotificación y relotificación correspondiente.

En caso de que dicho procedimiento no altere la distribución de superficies totales vendibles y de transmisión gratuita del desarrollo inmobiliario, así como las características y especificaciones del mismo mencionadas en el Acuerdo de Cabildo correspondiente, en relación a superficies, etapas, secciones, número de lotes, viviendas, entre otros, procederá la modificación administrativa en términos de lo señalado en el presente reglamento.

Quedan exentos del cumplimiento del presente artículo todos aquellos lotes identificados como equipamiento urbano y sus subclasificaciones, debiendo para tal efecto cumplir con las especificaciones señaladas en el presente ordenamiento.

Artículo 79. Procederá la autorización de subdivisión o fusión de unidades privativas, previo acuerdo de Asamblea, en los términos que al efecto prevea el reglamento del condominio, siempre y cuando la naturaleza del condominio así lo permita; debiendo atenderse en lo conducente, lo previsto por el artículo 288 del Código.

Artículo 80. Los inmuebles catalogados con valor histórico, artístico, arquitectónico, ambiental, ecológico, y/o áreas naturales protegidas, podrán fusionarse o subdividirse previa autorización de las autoridades competentes, debiendo contemplar lo dispuesto en la normatividad federal, estatal y municipal correspondiente.

Artículo 81. Las autoridades federales, estatales o municipales podrán implementar programas de carácter público con el fin de regularizar las situaciones de hecho de aquellos inmuebles que se hayan subdividido sin obtener autorización de la autoridad municipal, debiendo cumplir con los requisitos que en su momento señale la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que los desarrolladores incurran.

Artículo 82. La autorización de fusión o subdivisión de un predio, deberá ser requerida mediante la solicitud correspondiente, ingresada a través de la Ventanilla Única de Gestión Municipal, debiendo para tal efecto anexar los requisitos que a continuación se enlistan:

- I. Formato en original del "Solicitud de subdivisión o fusión de predios urbanos" debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o bien, el Representante Legal correspondiente;
- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;

- III. Copia simple del instrumento legal con el que se acredite la propiedad del predio inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;
- IV. Deslinde Catastral autorizado por la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro;
- V. Constancia de Alineamiento emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; y
- VI. Planos del estado actual y propuesta de fusión o subdivisión de los predios, con acotaciones legibles, colindancias, cuadro de superficies, ubicación de los predios, nombre y firma del Director Responsable de Obra señalamiento de la orientación de los mismos. El Municipio que corresponda, podrá solicitar el plano georeferenciado, cuando las colindancias no estén definidas por el área de catastro correspondiente.

TÍTULO CUARTO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA EN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA EN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Artículo 83. El promotor del desarrollo inmobiliario deberá designar un Director Responsable de Obra para los efectos previstos dentro del presente ordenamiento, así como a los señalados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que deberá encontrarse debidamente inscrito ante las asociaciones civiles *Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Querétaro*, *Colegio de Arquitectos de Querétaro*, o en las que en su momento indique el H. Ayuntamiento.

Artículo 84. En la solicitud de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación de un fraccionamiento, o bien al Visto Bueno del Proyecto de Distribución de Denominación de Condominio de un condominio, el promotor del desarrollo inmobiliario deberá notificar a la Dirección de Desarrollo Urbano la responsabilidad solidaria del Director Responsable de Obra.

Artículo 85. El Director Responsable de Obra responderá solidariamente con el promotor del desarrollo inmobiliario en la materia que regula el presente ordenamiento, siempre que:

- I. Suscriba solicitudes y proyectos de obras de urbanización y de edificación, así como los planos correspondientes;
- II. Reinicie la ejecución de obras suspendidas;
- III. Suscriba dictámenes o estudios arquitectónicos o estructurales y, en general, cualquier documento relacionado con las autorizaciones o licencias que regula el Código y el presente ordenamiento para la ejecución de las obras y edificaciones de los desarrollos inmobiliarios; y
- IV. Las demás que establezcan el presente reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 86. El contenido o resultado de los estudios, dictámenes, proyectos, planos y demás documentos que suscriba el Director Responsable de Obra con motivo de su desempeño, podrán ser validados por la Dirección de Desarrollo Urbano sin que ello implique deslindarlo de la responsabilidad civil, penal o administrativa que en su caso se pudiera derivar de su actuación.

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones que legalmente correspondan a las dependencias y entidades públicas, quienes asimismo podrán supervisar y verificar en cualquier momento la veracidad de

la información proporcionada por el Director Responsable de Obra, así como la correcta realización de los trabajos constructivos y de edificación del desarrollo inmobiliario.

Artículo 87. Los Directores Responsables de Obra, además de las obligaciones dispuestas en los demás instrumentos y ordenamientos jurídicos correspondientes, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Conocer y sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente reglamento;
- II. Asegurarse que las obras de urbanización y edificación del desarrollo inmobiliario se realicen conforme a lo dispuesto en el presente reglamento, así como a las especificaciones establecidas por las demás entidades federales y estatales, así como a las demás disposiciones legales o reglamentarias, a fin de asegurar en dichas construcciones condiciones óptimas de durabilidad, calidad funcionalidad y mantenimiento;
- III. Registrar los procedimientos y avances de las obras de urbanización y edificación en las bitácoras de obra correspondientes, los cuales deberán ser conservados en el sitio de la obra a disposición del personal que realice la inspección y/o supervisión por parte de las dependencias y entidades públicas;
- IV. Asegurarse que los cálculos y proyectos que se presenten a la Dirección para su aprobación, se ajusten a las disposiciones establecidas en el Código, el presente ordenamiento, y demás disposiciones jurídicas y normas oficiales vigentes;
- V. En caso de que en el proceso de ejecución de las obras de urbanización o edificación se detectaran factores de riesgos así determinados por la Unidad Municipal de Protección Civil como fallas geológicas, rellenos inadecuados o en los que se hayan explotado bancos de materiales pétreos o minerales, zonas inundables, vibraciones externas ocasionadas por instalaciones existentes que ocasionen deterioros y o colapsos estructurales, así como cualquier otro factor que pueda poner en peligro la integridad física de las personas y la seguridad de las obras tanto de edificación como de urbanización; deberá proponer a la autoridad competente las acciones y medidas inmediatas que resulten necesarias realizar, informando a la Dirección de las acciones ejecutadas y los resultados de las mismas para que ésta determine lo procedente;
- VI. Asegurarse que las obras se ejecuten con apego a las autorizaciones emitidas conforme a las disposiciones legales aplicables en la materia;
- VII. Conservar en la obra copia de todas las autorizaciones emitidas para el desarrollo inmobiliario;
- VIII. Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones del Código Urbano vigente, así como del presente reglamento, por causas imputables a él; y
- IX. Las demás que establezca el presente reglamento y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 88. La autorización de Entrega-Recepción de un desarrollo inmobiliario, no exime de responsabilidad al Director Responsable de Obra, quien estará obligado a asumir las responsabilidades de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse por la actividad para la cual haya otorgado su responsiva profesional por un término de tres años a partir de ser autorizada y reconocida dicha autorización.

Artículo 89. Cuando se sustituya, suspenda o cancele el registro de un Director Responsable de Obra, el promotor del desarrollo inmobiliario, para estar en posibilidades de seguir con la urbanización y/o construcción correspondiente, deberá designar de inmediato a quien lo sustituirá, debiendo para tal efecto notificar de forma escrita a la Dirección de Desarrollo Urbano. Cada uno de los Directores Responsables de Obra serán responsable de las obras ejecutadas bajo su dirección, independientemente de su restitución, cancelación y suspensión.

TÍTULO QUINTO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUS CARACTERÍSTICAS

Artículo 90. Se entiende por fraccionamiento a la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.

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

La disposición, especificación y características de las vías públicas que conformaran los fraccionamientos deberán atender a lo dispuesto en el presente reglamento, en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Artículo 91. En los lotes generados por la autorización de un fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando así se establezca en el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, debiendo para tal efecto cumplir con las disposiciones establecidas en el presente reglamento, en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y el Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto de su conformación y constitución.

Artículo 92. El fraccionamiento, estará compuesto por superficies vendibles, por las vías públicas, las transmisiones a título gratuito por concepto de equipamiento urbano, áreas verdes, espacio público, por los equipamientos de infraestructura, y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.

Artículo 93. Por ningún motivo, se autorizarán sobre las vías públicas de los fraccionamientos, la construcción de bardas, cercas, rejas, o el funcionamiento de accesos limitados o controlados, así como tampoco la colocación o construcción de elementos físicos, plumas de acceso, personal de seguridad privada, o cualesquiera otros que impidan, restrinjan o condicionen el libre tránsito.

El promotor no podrá bajo ninguna circunstancia llevar a cabo la construcción y/o colocación de elementos que se encuentren sobre el espacio aéreo de las vías públicas tales como arcos, arcadas, trabes, losas, o cualesquiera otros.

No podrán ubicarse los hitos, monumentos o elementos de identificación de los desarrollos inmobiliarios en la vía pública o en áreas de transmisión gratuita.

Artículo 94. El promotor del fraccionamiento deberá haber cubierto todos y cada uno de los importes derivados de las autorizaciones que se hubiesen dado con anterioridad en todos los casos, de acuerdo a lo previsto por la Ley de Ingresos para el Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal que a la fecha sea vigente.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROCESO DE AUTORIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 95. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma del cumplimiento de las etapas que a continuación se indican:

- I. Dictamen de Uso de Suelo;
- II. Autorización de Estudios Técnicos;

- III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
- IV. Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- V. Denominación del Fraccionamiento y Nomenclatura de Calles;
- VI. Venta de Lotes; y
- VII. Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización y Autorización Definitiva del Fraccionamiento

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, en el caso que así lo disponga el presente reglamento, las etapas se podrán agrupar en su autorización, pero no se podrá omitir alguna.

Artículo 96. Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo anterior, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” por una sola ocasión, así como en la Gaceta Municipal del Municipio de Corregidora por dos ocasiones, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una de ellas. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles contados a partir del día siguiente en el que se le haya notificado la autorización, y en caso de no presentar dicho cumplimiento, el H. Ayuntamiento podrá revocar la autorización incumplida dejando sin efectos los derechos obtenidos a través de la misma.

En la escritura de protocolización deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas por concepto de vías públicas y equipamiento urbano.

Al testimonio que se presente para inscripción deberá agregarse, en todo caso, el plano de lotificación del fraccionamiento, indicando la ubicación, superficies, medidas, colindancias y demás datos necesarios para su identificación, mismos que se describen en el capítulo de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación del presente reglamento.

CAPÍTULO TERCERO DEL DICTAMEN DE USO DE SUELO

Artículo 97. Los dictámenes de uso de suelo para la construcción de un fraccionamiento, se emitirán por la autoridad municipal o, en su caso, estatal, de conformidad con las disposiciones del Título Cuarto, Capítulo II de este Código, así como en las normas reglamentarias que al efecto se expidan.

Artículo 98. A fin de emitir el dictamen o autorización correspondiente, la autoridad competente ordenará de ser necesario, la realización de estudios en materia de protección civil, impacto ambiental, impacto vial, así como los que considere pertinentes.

Artículo 99. Los Dictámenes de Uso de Suelo para fraccionamientos, deberán contener al menos la siguiente información:

- I. Clasificación del desarrollo inmobiliario;
 - II. Número máximo de viviendas permitidas;
 - III. Número máximo de niveles permitidos;
 - IV. Superficie mínima de lotes y frente mínimo de lotes;
-

- V. Coeficientes de Ocupación de Uso de Suelo y Utilización de Suelo;
- VI. Estudios Técnicos adicionales que serán necesarios presentar previo el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación; y
- VII. Cualesquiera otros que así determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

CAPÍTULO CUARTO DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS

Artículo 100. Con el fin de continuar con el procedimiento de autorización de un fraccionamiento, será necesario que el promotor presente los dictámenes y estudios técnicos que se describen en el presente con el fin de asegurar que el diseño y funcionamiento del mismo incluye todas y cada una de las características específicas del predio y su contexto, así como aquellas externalidades a las que pudiera estar expuesto; con la aprobación de la autoridad competente en la materia.

Artículo 101. Todos los fraccionamientos, independientemente de su clasificación, características físicas y ubicación, deberán presentar los siguientes estudios:

- I. Estudio de Mecánica de Suelos del polígono en el que se ubicará el fraccionamiento;
- II. Informe de Factibilidad Vial o Estudio de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal donde se tome en cuenta el número máximo de habitantes que podrá contener el fraccionamiento, las vialidades y sus jerarquías de conformidad con lo dispuesto en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, la red de transporte público y medios alternativos de movilidad, o cualesquiera otras características que se consideren necesarias para el correcto y eficiente desplazamiento de la ciudadanía y promoción de movilidad en medios no motorizados;
- III. Opinión de Grado de Riesgo y Visto Bueno de la Unidad de Protección Civil Estatal y Municipal, en relación a la construcción y urbanización del fraccionamiento, respecto de las características físicas del predio, su ubicación, topografía, colindancias y contexto, y cualesquiera otras externalidades que pudieran poner en riesgo a la población del futuro desarrollo, o a la población del medio existente;
- IV. Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua, donde se deberá contemplar las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento que establezca en el ámbito de su competencia, atendiendo las características topográficas e hidrológicas que se presenten dentro del predio a fraccionar, así como en su zona de influencia, cuando sea necesario, atendiendo a la naturaleza del mismo y su ubicación;
- V. Proyectos de mitigación hidrológica, contenidos en el Estudio Hidrológico correspondiente, y autorizados por la Comisión Estatal de Aguas (CEA), el Organismo Operador de Agua correspondiente, o el Ayuntamiento de Corregidora, según sea el caso.
- VI. Informe Preliminar de Impacto Ambiental avalado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- VII. Estudio de Mecánica de Suelos.

Artículo 102. Todos aquellos fraccionamientos que se pretendan ubicar en un polígono cuya superficie sea mayor a 5,000 m², deberán presentar el Estudio de Impacto Ambiental conforme los lineamientos

técnicos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Querétaro, así como la Manifestación de Impacto Ambiental avalada por la misma Dependencia.

Artículo 103. Todos aquellos fraccionamientos que se pretendan ubicar en un polígono que haya obtenido un Cambio de Uso de Suelo derivado de los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y/o un Cambio de Uso de Suelo y Unidad de Gestión Ambiental derivado del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, deberán presentar adicionalmente a los estudios a los que se encuentran obligados en el presente reglamento, los que a continuación se indican:

- I. Estudio de Impacto Urbano avalado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, en el que se analizarán las externalidades e impactos que generará el fraccionamiento y que por su proceso constructivo, funcionamiento, ubicación y magnitud requiera de elementos de diseño y consideraciones adicionales para evitar rebasar la capacidad de la infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos preexistentes;
- II. Opinión de Grado de Riesgo y Visto Bueno de la Unidad de Protección Civil Estatal y Municipal, en relación a la construcción y urbanización de un desarrollo inmobiliario, respecto de las características físicas del predio, su ubicación, topografía, colindancias y contexto, y cualesquiera otras externalidades que pudieran poner en riesgo a la población del futuro fraccionamiento, o a la población del medio existente;
- III. El Estudio de Impacto Ambiental, y en caso de obligarlo el Estudio Técnico Justificativo de No Competencial Forestal y/o el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales, ambos avalados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT);
- IV. Cualesquiera otros que así considere necesarios la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas municipales.

Artículo 104. En los casos en los que el proyecto del fraccionamiento sea sujeto a cambios que modifiquen la autorización, características y especificaciones iniciales, y que impliquen alteraciones en su densidad de población, modificación de usos internos, configuración de vialidades, manzanas, lotes, equipamientos urbanos y cualesquiera otros; el promotor deberá presentar la renovación o ratificación de los estudios técnicos que la Dirección de Desarrollo Urbano considere necesarios para salvaguardar el correcto funcionamiento del desarrollo.

CAPÍTULO QUINTO DEL VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN

Artículo 105. El Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consiste en la aprobación de la Dirección de Desarrollo Urbano respecto del plano del fraccionamiento que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación y características de vialidades, así como la ubicación y características de los predios de transmisión a título gratuito para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.

Artículo 106. Para la obtención del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, el promotor del fraccionamiento deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato en original de “Visto Bueno al Proyecto de Lotificación” debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o bien, el Representante Legal correspondiente;

- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- III. Copia simple del instrumento legal con el que se acredite la propiedad del predio en el que se ubicará el fraccionamiento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;
- IV. Deslinde Catastral autorizado por la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro;
- V. Constancia de Alineamiento emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal;
- VI. Copia simple de la Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas vigente y emitida por la Comisión Estatal de Aguas, o en su caso, por el Organismo Operador correspondiente;
- VII. Copia simple de la Factibilidad de dotación de servicios de electrificación emitida por la Comisión Federal de Electricidad;
- VIII. Copia simple del Dictamen de Uso de Suelo que contenga la información descrita en el presente reglamento;
- IX. Copia simple de los Estudio Técnicos señalados en el presente reglamento; y
- X. Planos originales de "Lotificación" con la propuesta de lotificación, distribución y sembrado, georeferenciados y con cuadro de construcción en coordenadas UTM.
- XI. Plano de topografía y curvas de nivel del predio

Adicionalmente, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá solicitar al promotor del desarrollo inmobiliario la documentación que a continuación se indica:

- I. En caso de ser persona moral, acta constitutiva debidamente protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;
- II. Plano topográfico con curvas de nivel, impreso y en versión digital .dwg;
- III. Visto Bueno y autorización de acceso carretero de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte del Gobierno Federal;
- IV. Visto Bueno y autorización de acceso carretero de la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro; y
- V. Cualesquiera otros que así considere necesarios la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas municipales.

Artículo 107. Para la obtención del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, todos los documentos, estudios, instrumentos y dictámenes deberán empatar en superficie, ubicación, nomenclatura y demás especificaciones propias del polígono.

Artículo 108. La propuesta de diseño en el proyecto de lotificación a la que hace referencia el inciso X del artículo 106, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las especificaciones y características técnicas señaladas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano municipales, en los Estudios Técnicos presentados, en las autorizaciones emitidas para el caso por dependencias federales, estatales y municipales, a lo señalado en el presente reglamento, a sus Normas Técnicas Complementarias, así como a cualquier otro instrumento jurídico competente en la materia.

Artículo 109. El plano de "Lotificación" al que hace referencia el artículo que antecede, deberá ser presentado en formato horizontal de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra, debiendo contener al menos la siguiente información:

- I. Nombre del fraccionamiento;
- II. Croquis de ubicación legible del fraccionamiento indicando el Norte geográfico;
- III. Propuesta de distribución de etapas, secciones, fases y/o lotes, debiendo ser polígonos continuos y diferenciables entre sí;
- IV. Cotas numéricas a dos dígitos en cada uno de los segmentos del polígono general y en cada uno de los segmentos de los lotes;
- V. Identificación de la etapa, sección, número de manzana y número de lotes;
- VI. Identificación de la superficie a dos dígitos en cada uno de los lotes;
- VII. Identificación del uso y destino de cada uno de los lotes;
- VIII. Tabla descriptiva general de superficies clasificada por uso, destino y porcentaje respecto al total, incluyendo superficie total, número de lotes y número de viviendas;
- IX. Tabla descriptiva de superficies por etapa clasificada por uso y destino, incluyendo superficie total, número de lotes y número de viviendas
- X. Tabla descriptiva de superficies por manzana clasificada por uso y destino, incluyendo superficie total, número de lotes y número de viviendas.
- XI. Cortes transversales de las vialidades con detalles constructivos, cotas generales y cotas particulares, incluyendo banquetas, guarnición, rampas peatonales, arroyo, y en su caso camellones, ciclovías y cualquier otro elemento adicional; y
- XII. Isométrico a detalle con especificaciones constructivas de las rampas de acceso universal;

Así mismo, los lotes cercanos a las áreas destinadas a equipamiento urbano y a las vialidades primarias y secundarias preferentemente deberán ser destinados a servicio y comercio de conformidad con la compatibilidad que le permitan los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para lo cual se deberá prever que dichos lotes cuenten con las dimensiones adecuadas para estos usos.

Artículo 110. El nombre del fraccionamiento al que haga referencia el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación no constituirá una autorización oficial del mismo en tanto el H. Ayuntamiento no emita el Acuerdo aprobatorio de Denominación del Fraccionamiento, debiendo para tal efecto cumplir con el procedimiento descrito en el presente, así como en el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable en la materia.

CAPÍTULO SEXTO **DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 111. Consiste en la aprobación que otorga el H. Ayuntamiento respecto a la urbanización de determinada etapa, sección o fase de un fraccionamiento.

Artículo 112. La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento será otorgada por el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, en base a los procedimientos establecidos en

el Código Urbano del Estado de Querétaro, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 113. La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización deberá ser otorgada con base al plano de lotificación autorizado en el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, por la totalidad del fraccionamiento, o bien por la etapa, sección o fase correspondiente, debiendo especificar en su contenido las superficies que integran dicha autorización, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las superficies objeto de transmisión gratuita a favor del Municipio y las que correspondan a otras Dependencias y organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda.

Artículo 114. La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y protocolizada ante Notario Público.

Artículo 115. Para la obtención de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el promotor del fraccionamiento deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio, debiendo anexar a la misma la siguiente documentación:

- I. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- II. Copia simple del instrumento legal con el que se acredite la propiedad del predio en el que se ubicará el fraccionamiento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;
- III. Memoria Descriptiva del proceso de urbanización del fraccionamiento, de conformidad con el Presupuesto de las Obras de Urbanización autorizado, el cronograma calendarizado y el estudio de mecánica de suelo;
- IV. Presupuesto de las Obras de Urbanización vigente y actualizado, debiendo incluir al menos los conceptos mencionados en el presente reglamento, , debidamente firmado por el desarrollador y el Director Responsable de Obra.
- V. Cronograma calendarizado para la ejecución de las obras de urbanización, y de urbanización, construcción y habilitación de las obras derivadas de los estudios técnicos presentados;
- VI. Bitácora de Obra debidamente requisitada y firmada;
- VII. Copia simple de los proyectos de redes de distribución de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, tratadas y pluviales autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, o en su caso, por el Organismo Operador correspondiente;
- VIII. Copia simple de los proyectos de redes de distribución de energía eléctrica autorizados por la Comisión Federal de Electricidad;
- IX. Copia simple de los proyectos de redes de distribución de infraestructura de gas, telefonía, voz y datos, televisión, y/o cualesquiera otras infraestructuras con las que vaya a contar el fraccionamiento;
- X. Planos "Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización" con el proyecto de lotificación del fraccionamiento, o bien de la etapa, sección o fase sujeta a urbanizar, en formato horizontal de

90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección en donde se indique el nombre del trámite a autorizar, blanco y negro, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra, debiendo contener la misma información descrita en el Capítulo de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;

Artículo 116. Para estar en posibilidades de autorizar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la Secretaría del Ayuntamiento deberá contar con una Opinión Técnica por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la cual se basará en la información presentada y descrita con anterioridad y hará una descripción puntual de los antecedentes del predio a urbanizar y los procedimientos cumplidos correspondientes, debiendo para el caso que aplique, indicar los documentos y/o procedimientos faltantes y adicionales así como las condicionantes por cumplir y los respectivos plazos para tal fin.

La Opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, adicionalmente a lo señalado en el párrafo anterior, deberá establecer los porcentajes y superficies del desarrollo destinados para vías públicas ubicadas dentro del mismo, así como las que se determinen por el enlace y la integración del fraccionamiento con el contexto, promovidas por el mismo propietario del desarrollo inmobiliario, así como de los equipamientos urbanos, lo que deberá quedar expresamente asentado en la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización correspondiente.

Artículo 117. El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de Dirección de Desarrollo Urbano y el desarrollador correspondiente. Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la Dirección.

Artículo 118. Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la Dirección deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, indicando al desarrollador y asentando en la bitácora las observaciones producto de la supervisión. Cuando el desarrollador incurra en violaciones al proyecto autorizado del fraccionamiento, el supervisor dará cuenta a la Dirección y notificará al Desarrollador para que haga las adecuaciones correspondientes o se impongan las medidas de seguridad que prevé este instrumento y el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Así mismo, en tanto se estén ejecutando las obras de urbanización y construcción en el fraccionamiento, el desarrollador tendrá la obligación de garantizar la seguridad de la construcción, tanto para los trabajadores como para los peatones, ciclistas y vehículos que transiten la zona, así mismo que no generará molestias e inconvenientes derivados del proceso de construcción, procurando al menos regar una vez cada semana las zonas que aún se encuentren con material terroso y cualquier otra medida que se considere pertinente.

Artículo 119. La autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento mediante Acuerdo de Cabildo.

En caso de vencimiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización no se podrán realizar obras en fraccionamiento hasta contar con la aprobación de la renovación y los pagos de derechos correspondientes que le sean indicados en la misma.

Artículo 120. El promotor del fraccionamiento será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se autoriza la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, en términos de lo dispuesto en el presente reglamento.

Artículo 121. En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo establecido por la autorización correspondiente, deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento, previamente a su vencimiento, la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, debiendo anexar a la misma la siguiente documentación:

- I. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- II. Copia simple de las publicaciones de autorizaciones emitidas con anterioridad, así como el cumplimiento total de las obligaciones en ellas descritas;
- III. Presupuesto de las Obras de Urbanización vigente y actualizado de las obras pendientes por ejecutar, debiendo incluir al menos los conceptos mencionados en el presente reglamento, debidamente firmado por el desarrollador y el Director Responsable de Obra.; y
- IV. Copia simple del Avance de Obras de Urbanización emitido por la Dirección, donde se especifique un avance en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 122. La etapa correspondiente a la Denominación del Fraccionamiento, consiste en la aprobación que realiza el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, respecto del nombre con que se identificará el fraccionamiento, , en base a los procedimientos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 123. La autorización Denominación del Fraccionamiento deberá ser otorgada con base al Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, debiendo especificar en su contenido el nombre autorizado para el fraccionamiento, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias.

Artículo 124. La autorización Denominación del Fraccionamiento deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y protocolizada ante Notario Público.

Artículo 125. Para la obtención de la Denominación del Fraccionamiento, el promotor del fraccionamiento deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio, señalando el nombre previamente autorizado a través del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación autorizado por la Dirección, y debiendo anexar a la misma la siguiente documentación:

- I. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente; y
- II. Copia simple del instrumento legal con el que se acredite la propiedad del predio en el que se ubicará el fraccionamiento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;

Artículo 126. Para estar en posibilidades de autorizar la Denominación del Fraccionamiento, la Secretaría del Ayuntamiento deberá contar con una Opinión Técnica por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la cual se basará en la información presentada y descrita con anterioridad y hará una descripción puntual de los antecedentes del predio a denominar y los procedimientos cumplidos correspondientes, debiendo para el caso que aplique, indicar los documentos y/o procedimientos faltantes y adicionales por cumplir.

Artículo 127. La presente autorización podrá ser integrada al Acuerdo de Cabildo que autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, debiendo para tal efecto cumplir con los requisitos señalados en el presente.

Artículo 128. Una vez autorizada la denominación del fraccionamiento, para su modificación será necesario realizar nuevamente el procedimiento anteriormente señalado, debiendo realizar los cambios en las licencias y autorizaciones que hubieran sido otorgadas a la fecha.

CAPÍTULO OCTAVO DE LA NOMENCLATURA DE CALLES

Artículo 129. La etapa correspondiente a la autorización de Nomenclatura de Calles, consiste en la aprobación que realiza el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, respecto del nombre de todas las vías públicas que integran el fraccionamiento, en base a los procedimientos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 130. La autorización de Nomenclatura de Calles deberá ser otorgada con base a las vialidades así identificadas en el plano de lotificación autorizado en el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, por la totalidad del fraccionamiento, debiendo especificar en su contenido el nombre de cada una de ellas, el pago de impuestos y derechos, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias.

Artículo 131. La autorización de Nomenclatura de Calles deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y protocolizada ante Notario Público.

Artículo 132. Para la obtención de la autorización de Nomenclatura de Calles, el promotor del fraccionamiento deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio, y debiendo anexar a la misma la siguiente documentación:

- I. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- II. Copia simple del instrumento legal con el que se acredite la propiedad del predio en el que se ubicará el fraccionamiento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro; y
- III. Planos "Nomenclatura" que contienen el proyecto de lotificación del fraccionamiento y la propuesta de nombres de calles, sin especificaciones de cotas y medidas por etapa, sección, fase, manzanas o lotes; debiendo incluir tabla donde se indique el nombre, tramo, superficie y longitud por cada una de las calles, en formato horizontal de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra.
- IV. Archivo digital en extensión .DWG del plano de "Nomenclatura" indicado en el inciso anterior.

Artículo 133. Para estar en posibilidades de autorizar la Nomenclatura de Calles, la Secretaría del Ayuntamiento deberá contar con una Opinión Técnica por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la cual se basará en la información presentada y descrita con anterioridad y hará una descripción puntual de los antecedentes del predio y los procedimientos cumplidos correspondientes, debiendo para el caso que aplique, indicar los documentos y/o procedimientos faltantes y adicionales por cumplir.

Artículo 134. La presente autorización podrá ser integrada al Acuerdo de Cabildo que autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, debiendo para tal efecto cumplir con los requisitos señalados en el presente.

CAPÍTULO NOVENO DE LA VENTA DE LOTES

Artículo 135. La Venta de Lotes del fraccionamiento será otorgada por el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, en base a los procedimientos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 136. La Venta de Lotes deberá ser otorgada con base al plano de lotificación autorizado en el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, por la totalidad del fraccionamiento, o bien por la etapa, sección o fase correspondiente, aún y cuando no se haya concluido totalmente las obras de urbanización, debiendo especificar en su contenido las superficies que integran dicha autorización, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias.

Artículo 137. La Venta de Lotes deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y protocolizada ante Notario Público.

Artículo 138. Para la obtención de la Venta de Lotes, el promotor del fraccionamiento deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio, debiendo anexar a la misma la siguiente documentación:

- I. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- II. Copia simple del Acuerdo que autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, sus publicaciones, su protocolización e inscripción, así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones señaladas en el mismo;
- III. Copia simple del Avance de Obras de Urbanización emitido por la Dirección, donde se especifique un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- IV. Copia simple del oficio emitido por la Dirección en el que se haga constar la existencia y aprobación de una póliza fianza consistente en el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije. Pago de derechos e impuestos correspondientes.

Artículo 139. El Avance de Obras de Urbanización al que hace referencia el inciso III del artículo que antecede, será otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano, derivado de la inspección realizada por la misma, y en la que se hará constar si se cuenta con un avance en las obras ejecutadas mayor al 30%, debiendo el promotor del desarrollo inmobiliario presentar la siguiente documentación:

- I. Formato en original del "Avance de Obras de Urbanización" debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o el Representante Legal correspondiente;

- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- III. Tabla comparativa del Presupuesto de las Obras de Urbanización autorizado, donde se muestre en una columna el monto presupuestado por clasificación y conceptos, y en otra el monto ejecutado por clasificación y conceptos.

La autorización del Avance de Obras de Urbanización especificará el porcentaje de avance en las obras ejecutadas con las que cuenta el fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización, así como el monto que tendrá que ser incluido en la póliza de fianza correspondiente que el desarrollador entregará a favor del Municipio por las obras faltantes en el fraccionamiento.

Artículo 140. El oficio en el que se hace constar la existencia de la póliza de fianza por el monto que derive del Avance de Obras de Urbanización al que hace referencia el artículo que antecede, deberá ser solicitado por oficio a la Dirección por parte del desarrollador, debiendo incluir en el mismo la póliza vigente por dos años así como el archivo digital que permita su aprobación.

Artículo 141. En caso de incumplimiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio, previa solicitud de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, hará efectiva la póliza de fianza presentada, especificando los medios en las que se aplicará y hará valer la misma, para realizar a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen al desarrollador.

Artículo 142. Para estar en posibilidades de autorizar Venta de Lotes, la Secretaría del Ayuntamiento deberá contar con una Opinión Técnica por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la cual se basará en la información presentada y descrita con anterioridad y hará una descripción puntual de los antecedentes del predio y los procedimientos cumplidos correspondientes, debiendo para el caso que aplique, indicar los documentos y/o procedimientos faltantes y adicionales por cumplir.

Artículo 143. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de ejecución de obras de urbanización y recibidas a satisfacción del H. Ayuntamiento de Corregidora, la fianza citada en el artículo anterior será cancelada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas previa solicitud del desarrollador.

Artículo 144. La autorización de Venta de Lotes tendrá la vigencia del tiempo que reste para vencimiento de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; y en caso de prórroga, podrá modificarse el monto de la fianza establecida debiendo para tal efecto solicitar nuevamente un Avance de Obras de Urbanización.

Artículo 145. La autorización de Venta de Lotes deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y protocolizada ante Notario Público.

Artículo 146. Una vez autorizada la Venta de Lotes el desarrollador deberá solicitar la autorización de publicidad y promoción de ventas, para lo cual es necesario que presente escrito dirigido a la Dirección anexando los siguientes documentos:

- I. Propuesta impresa de publicidad del fraccionamiento, que incluya perspectivas de las áreas de transmisión gratuita y vialidades con las amenidades incluidas en el proyecto

- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente.

Artículo 147. El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los y contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y de Venta de Lotes que hayan sido otorgadas.

Artículo 148. En lo que corresponde a las transmisiones, no podrán ser enajenados predios que presenten afectaciones o restricciones federales, estatales o municipales de cualquier tipo, que modifiquen medidas o superficies del lote a escriturar, lo cual deberá ser constado por el Notario que realice la escritura correspondiente.

CAPÍTULO DÉCIMO **DE LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 149. La Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización será otorgada por el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, en base a los procedimientos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 150. La Entrega-Recepción deberá ser otorgada con base al plano de lotificación autorizado en el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por la conclusión de las obras de urbanización de la totalidad del fraccionamiento, o bien por la etapa, sección o fase correspondiente, debiendo especificar en su contenido las superficies que integran dicha autorización, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias.

Artículo 151. La Entrega-Recepción deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro

Artículo 152. Para la obtención de la Entrega-Recepción, el promotor del fraccionamiento deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio, debiendo constar en la misma lo siguiente:

- I. Que se realizó mediante escritura pública la transmisión a favor del Municipio de las superficies que establecen los artículos 156 y 157 del Código;
- II. Que los servicios y obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones constándose a través del Acta de inspección física de las obras de urbanización que será levantada como resultado de la visita que se realice y deberá estar debidamente firmada por el desarrollador, la asociación de colonos y la(s) autoridad(es) competente(s);
- III. Que se encuentre vendido, por lo menos, el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los lotes y que estén tributando el impuesto predial a través del documento emitido por la Dirección de Catastro;
- IV. Que el veinte por ciento de los predios, por lo menos, se encuentren construidos y habitados constando en el oficio emitido por la Dirección,
- V. Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a

satisfacción de la autoridad competente debiendo constar las actas y/o constancias de entrega-recepción correspondiente;

- VI. Que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a lo autorizado, para lo cual la autoridad podrá solicitar la documentación, pruebas de laboratorio o cualquier otro documento que acredite su correcta ejecución; y
- VII. Que se encuentre legalmente constituida la asociación de colonos del fraccionamiento constando en escritura pública, la autoridad competente deberá informarle, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud del desarrollador, de la entrega y recepción de las obras de urbanización, a fin de que manifieste, en un término no mayor de cinco días hábiles posterior a la recepción de la notificación, lo que a su interés convenga, y asista al acto de inspección general a que se refiere el inciso II.

Artículo 153. Recibida la solicitud, la Secretaría del Ayuntamiento procederá a verificar que con la documentación presentada por el desarrollador, se acreditan la documentación señalada en el artículo que antecede.

Artículo 154. Para efectos de iniciar con el procedimiento de Entrega-Recepción, la Secretaría del Ayuntamiento notificará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y a la Secretaría de Administración Municipal, entre otras; a la Asociación de Colonos del fraccionamiento, y al promotor; la fecha y hora en la que se realizará una inspección conjunta, a fin de verificar físicamente que las obras de urbanización ejecutadas, así como los servicios urbanos de alumbrado y espacios públicos, se encuentre funcionado en óptimas condiciones.

El objeto principal de la inspección será determinar que el fraccionamiento se encuentre ejecutado de acuerdo a la autorización del proyecto, así como asegurar el correcto funcionamiento y estado físico de las redes de infraestructura, arroyos, vialidades, guarniciones, banquetas, equipamientos urbanos, equipamientos especiales, áreas verdes, plazas o espacios públicos, alumbrado público, etc.

Cada una de las Dependencias que participen en dicho procedimiento, emitirá la Opinión Técnica respectiva, resultado de la inspección, a fin de que la Secretaría del Ayuntamiento integre un expediente detallado del procedimiento descrito en el presente y anexando el acta firmada por las instancias involucradas, el promotor del fraccionamiento, y la asociación de colonos correspondiente.

Artículo 155. Si de la inspección a que se refiere el artículo anterior, se advierten desperfectos en las obras que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, o bien, se encontraren diferencias conforme a las autorizaciones otorgadas, el desarrollador estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señalen cualquiera de las Secretarías que participen en un plazo no mayor a sesenta días, debiendo realizar, en su caso, el procedimiento de regularización administrativa que corresponda; quedando en suspenso la autorización hasta en tanto no se cumpla con lo anterior.

Una vez efectuadas las reparaciones por el desarrollador deberá notificar nuevamente a la Secretaría del Ayuntamiento a fin de proceder nuevamente con la inspección general, en términos de lo previsto en esta sección.

Artículo 156. Si de la inspección a que se refiere el presente capítulo, resulta que las obras de urbanización y servicios urbanos del fraccionamiento se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, se procederá al cierre de la bitácora de obra, haciéndose constar lo anterior en el acta respectiva.

Artículo 157. Para estar en posibilidades de autorizar la Entrega-Recepción, la Secretaría del Ayuntamiento deberá contar con las Opiniones Técnicas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y la Secretaría de Administración, las cuales se basarán en la información presentada y descrita con anterioridad y hará una descripción puntual de los antecedentes del predio y los procedimientos cumplidos correspondientes, debiendo para el caso que aplique, indicar los documentos y/o procedimientos faltantes y adicionales por cumplir.

Artículo 158. Cerrada la bitácora, la Secretaría del Ayuntamiento solicitará al desarrollador presentar a favor del Municipio, la póliza de fianza que garantice los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de un año contado a partir de la fecha de entrega y recepción del fraccionamiento.

La fianza será del diez por ciento del total de el(los)Presupuesto(s) de las Obras de Urbanización autorizado(s) para el fraccionamiento, más su actualización. Cumplido el plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

Artículo 159. A partir de que se le notifique el Acuerdo a que se refiere el presente capítulo, el desarrollador deberá hacer entrega formal del fraccionamiento al Municipio, en un plazo máximo de dos años.

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

Artículo 160. La autorización de Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

Artículo 161. A partir de la fecha de entrega, el Municipio de Corregidora, con la intervención de las Dependencias correspondientes, se hará cargo de la operación de las obras y servicios del fraccionamiento, así como de la prestación de los servicios de vigilancia, limpia y mantenimiento de áreas verdes y vías públicas.

CAPÍTULO DECIMOPRIMERO DE LA AUTORIZACIÓN DEFINITIVA DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 162. La Autorización Definitiva del fraccionamiento será otorgada por el H. Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, en base a los procedimientos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 163. Para estar en posibilidades de otorgar la Autorización Definitiva del fraccionamiento, la Secretaría del Ayuntamiento deberá contar con las Opiniones Técnicas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y la Secretaría de Administración, además de las que en su momento disponga, donde se especifique el cumplimiento total de las obligaciones dispuestas en las autorizaciones del fraccionamiento emitidas por Dependencias federales, estatales y municipales.

Artículo 164. La Autorización Definitiva del fraccionamiento deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y protocolizada ante Notario Público.

Artículo 165. La presente autorización podrá ser integrada al Acuerdo de Cabildo que autorice la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización, debiendo para tal efecto cumplir con los requisitos señalados en el presente.

CAPÍTULO DECIMOSEGUNDO DE LAS DEMÁS AUTORIZACIONES DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 166. El promotor del fraccionamiento que requiera modificar el proyecto de lotificación derivado de la reconfiguración y distribución de lotes, al interior del mismo y/o redistribución de viviendas, sin haber alterado las superficies vendibles y de donación, el número total de lotes y/o viviendas, el uso y destino de los mismos, y/o las características especificadas mediante cualquier autorización emitida por Acuerdo de Cabildo, podrán solicitar una Modificación Administrativa del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, sin necesidad de ser autorizada por el H. Ayuntamiento, debiendo para tal efecto presentar la documentación que a continuación se indica:

- I. Formato en original del “Visto Bueno al Proyecto de Lotificación” debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o bien, el Representante Legal correspondiente, indicando las modificaciones realizadas al proyecto;
- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente; y
- III. Planos originales de “Modificación de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación” con la nueva propuesta de lotificación, distribución y sembrado, conteniendo al menos la información especificada en el presente reglamento en el título quinto capítulo quinto;

La Modificación Administrativa del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, y protocolizada ante Notario Público.

Artículo 167. El promotor del fraccionamiento que requiera modificar el proyecto de lotificación derivado de ajustes en superficies vendibles, vialidades y de donación, rectificación de límites y colindancias, o cualesquiera otras modificaciones que alteren las características especificadas mediante cualquier autorización emitida por Acuerdo de Cabildo, podrá solicitar una Relotificación del fraccionamiento, debiendo para tal efecto seguir el procedimiento que a continuación se indica:

- I. Solicitud de Modificación de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación ante la Dirección de Desarrollo Urbano, debiendo presentar:
 - a) Formato en original del “Visto Bueno al Proyecto de Lotificación” debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o bien, el Representante Legal correspondiente, indicando las modificaciones realizadas al proyecto;
 - b) Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
 - c) Cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones señaladas en autorizaciones anteriores emitidas por Dependencias federales, estatales y municipales; y
 - d) Planos originales de “Modificación de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación” con la propuesta de modificación de la lotificación, distribución y sembrado, conteniendo al menos la información especificada en el presente reglamento en el título quinto capítulo quinto;

- II. Autorización de Relotificación mediante Acuerdo de Cabildo, debiendo para tal efecto presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio, anexando a la misma la siguiente documentación:
- a) Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
 - b) Cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones señaladas en autorizaciones anteriores emitidas por Dependencias federales, estatales y municipales; y
 - c) Copia simple de la actualización de los proyectos de redes de distribución de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, tratadas y pluviales autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, o en su caso, por el Organismo Operador correspondiente;
 - d) Copia simple de la actualización de los proyectos de redes de distribución de energía eléctrica autorizados por la Comisión Federal de Electricidad;
 - e) Copia simple de la actualización de los proyectos de redes de distribución de infraestructura de gas, telefonía, voz y datos, televisión, y/o cualesquiera otras infraestructuras con las que vaya a contar el fraccionamiento;
 - f) Planos "Relotificación" con el proyecto de modificación de lotificación del fraccionamiento, o bien de la etapa, sección o fase sujeta a urbanizar, en formato horizontal de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra, debiendo contener la misma información descrita en la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;

La autorización a la que hace referencia el inciso II del presente artículo deberá publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" por una sola ocasión, así como en la Gaceta Municipal del Municipio de Corregidora por dos ocasiones, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una de ellas. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

TÍTULO SEXTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS CONDOMINIOS Y SUS CARACTERÍSTICAS

Artículo 168. Se entiende por régimen de propiedad en condominio, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, bodegas, cajones de estacionamiento, áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento de circulación común o a la vía pública.

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

Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las áreas privativas; además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, siendo estos últimos inseparables y no susceptibles de división.

Artículo 169. Las especificaciones de las unidades privativas en un condominio se sujetarán a lo dispuesto en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano en relación a su superficie, disposición, parámetros y lineamientos correspondientes, así como a lo que en su momento determinen las Normas Técnicas Complementarias que para tal efecto pudiera aprobar el Municipio de Corregidora.

Artículo 170. Los condominios, por su naturaleza y diseño, se clasifican en:

- I. Condominio vertical. Cuando el inmueble se edifique en varios niveles, en el que cada uno de los propietarios tendrá derecho de propiedad sobre su área privativa, considerándose como unidad privativa con su correspondiente cajón de estacionamiento y accesorios, como pueden ser bodegas, tendedores o jardín en azoteas, terrazas, etc., que sean de uso exclusivo de la unidad privativa; además de un derecho de copropiedad sobre el suelo afectado en régimen de propiedad en condominio y sobre los elementos y partes comunes del edificio vertical, necesarios para su adecuado uso y disfrute.
- II. Condominio horizontal. Cuando se establece en inmuebles con o sin construcción horizontal sobre su área privativa, teniendo el condómino derecho de propiedad sobre el suelo y la construcción edificada en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería; siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del inmueble, si fuera el caso, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciente a distintos propietarios.
- III. Condominio mixto. Cuando el condominio está formado por edificaciones verticales y horizontales, que pueden estar conformados en grupos de unidades como edificios, cuerpos, torres, secciones o zonas. En este caso, le serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes del condominio, las disposiciones relativas a los condominios verticales u horizontales, según sea la clasificación de cada uno de ellos.

El condominio podrá constituirse en cualquier construcción, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en el presente Reglamento, en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y el Código.

Artículo 171. El número máximo de unidades privativas al interior de un condominio será de ciento veinte unidades, más los cajones de estacionamiento y accesorios que le correspondan.

Artículo 172. En términos a lo dispuesto en el Código, por unidad condominal se entiende la agrupación de hasta cinco condominios, constituidos en un solo polígono, sin importar su conformación, de la cual existirá un derecho de copropiedad de todos los condóminos, en proporción a su indiviso.

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

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

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

Artículo 173. A los propietarios de las unidades privativas se les llamará condóminos, y estos podrán enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su unidad privativa, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de la unidad privativa, se entenderá que quedan comprendidos los derechos sobre las áreas de uso común.

Artículo 174. Los derechos de los condóminos sobre las áreas comunes, sólo serán enajenables, gravables o embargables conjuntamente con la unidad privativa.

Artículo 175. El H. Ayuntamiento de Corregidora, adicionalmente a las Normas Técnicas Complementarias para el diseño de los desarrollos inmobiliarios, deberá emitir un Reglamento General de Condominios, el cual deberá incluir las especificaciones que contiene el presente, así como lo dispuesto en el artículo 220 del Código.

Artículo 176. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por lo dispuesto en el presente Reglamento, el Código, el Código Civil del Estado de Querétaro, por el Reglamento del Condominio, por lo que se convenga en las escrituras en que conste la constitución del régimen de propiedad en condominio y por las escrituras mediante las que se adquiere la unidad privativa e indiviso correspondiente del condominio por concepto de área común y, en su caso, por las disposiciones reglamentarias aplicables.

Artículo 177. Se podrá constituir un régimen de propiedad en condominio cuando:

- I. Las diferentes unidades privativas tales como pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas o naves industriales, cajones de estacionamiento, de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso privado a cada uno;
- II. Los diferentes pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas, naves industriales o cajones de estacionamiento, que se construyan dentro de un inmueble y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos de la fracción anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas;
- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad indivisible;
- IV. Por disposición testamentaria; y
- V. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan áreas e instalaciones de funcionamiento comunes.

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

Artículo 178. De conformidad con el Código, en el régimen de propiedad en condominio, el condómino gozará en forma exclusiva del derecho de propiedad que tiene sobre su unidad privativa; respecto de las áreas de uso común, tendrá la calidad de copropietario.

Artículo 179. La propiedad común de un condominio se conforma por lo dispuesto en el artículo 227 del Código.

Artículo 180. Los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que en materia de condominios se establecen en los distintos instrumentos jurídicos en materia, aun y cuando abandonen sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes.

Artículo 181. Los cajones de estacionamiento, áreas de almacenamiento, áreas de servicios, y cualesquiera otras superficies que se destinen de forma exclusiva a una unidad privativa, y que se

encuentren físicamente colindantes a estas o no, no podrán formar parte de las áreas comunes generales del condominio, por lo que para tal caso se deberá especificar en la matematización correspondiente que forman parte integral de la unidad privativa.

Artículo 182. Todos los condominios deberán considerar un cajón de estacionamiento para visitantes por cada ocho viviendas o áreas privativas, los cuales deberán concentrarse en grupos de al menos cinco de los cuales uno será para discapacitados, así como biciestaciones, debiendo estos grupos estar localizados de manera estratégica dentro del desarrollo inmobiliario preferentemente colindantes a las áreas comunes.

Artículo 183. Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa, con excepción a las áreas mencionadas en el párrafo que antecede, mismas que podrán ser arrendadas únicamente a otro condómino del mismo condominio.

Artículo 184. El Administrador del condominio, cuya personalidad se define en la sección décima del capítulo séptimo del título tercero del Código, en los casos de incumplimiento al artículo anterior, está legitimado para ejercer las acciones legales correspondientes.

Artículo 185. Las unidades privativas y áreas comunes de los condominios no podrán ser destinadas a usos distintos para los que hubiesen sido aprobados y que por ende afecten los derechos de los demás condóminos.

Artículo 186. En el condominio vertical, los condóminos del departamento, vivienda, casa o local situados en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos respecto de las superficies comunes, descritas en Código Urbano del Estado de Querétaro, a las que fueran colindantes, por lo que no podrán ocupar de ninguna forma los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, azoteas, techos, o bien otras construcciones adicionales sobre los mismos.

Artículo 187. Cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

Así mismo, queda estrictamente prohibido llevar a cabo modificaciones a las construcciones existentes de las unidades privativas, tales como abrir claros o ventanas, adicionar elementos constructivos que alteren las fachadas, , pintar o decorar los muros exteriores de forma distinta al conjunto completo del condominio, o cualesquiera otras que pudieran restar armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble, salvo en aquellos casos que para tal efecto expresamente dicte el reglamento del condominio, debiendo en todo momento solicitar el permiso correspondiente a la Dirección de Desarrollo Urbano.

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

Artículo 188. Los condóminos colindantes están obligados a realizar por su cuenta las obras necesarias que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre las unidades privativas colindantes.

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROCESO DE AUTORIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 189. El procedimiento de autorización de condominios se conforma del cumplimiento de las etapas que a continuación se indican:

- I. Dictamen de Uso de Suelo factible para condominio;
- II. Autorización de Estudios Técnicos;
- III. Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio;
- IV. Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio;
- VI. Autorización para Venta de las Unidades Privativas; y
- VII. Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal, las etapas anteriormente descritas se podrán agrupar sin omitir ninguna de ellas.

CAPÍTULO TERCERO DEL DICTAMEN DE USO DE SUELO

Artículo 190. Los Dictámenes de Uso de Suelo para los condominios, se emitirán por la Dirección de Desarrollo Urbano de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento y el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Artículo 191. Los Dictámenes de Uso de Suelo para condominios, deberán contener al menos la siguiente información:

- I. Clasificación del condominio o unidad condominal;
- II. Número máximo de condominios y/o número máximo de áreas o unidades privativas;
- III. Número máximo de niveles permitidos;
- IV. Para el caso de condominios horizontales, superficie mínima de unidades privativas y frente mínimo de unidades privativas;
- V. Coeficientes de Ocupación de Uso de Suelo y Utilización de Suelo;
- VI. Estudios Técnicos adicionales que serán necesarios presentar previo el Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio; y
- VII. Cualesquiera otros que así determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

CAPÍTULO CUARTO DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS

Artículo 192. Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte de un fraccionamiento autorizado, el promotor estará exento de presentar la autorización de los estudios técnicos, a menos, que en la autorización particular de cada uno de ellos de disponga lo contrario.

Artículo 193. Con el fin de continuar con el procedimiento de autorización de un condominio, será necesario que el promotor presente los dictámenes y estudios técnicos que se describen en el presente con el fin de asegurar que el diseño y funcionamiento del mismo incluye todas y cada una de las características específicas del predio y su contexto, así como aquellas externalidades a las que pudiera estar expuesto; con la aprobación de la autoridad competente en la materia.

Artículo 194. Todos los condominios, independientemente de su clasificación, características físicas y ubicación, y exceptuando los que al inicio del presente capítulo se indican, deberán presentar los siguientes estudios:

- I. Estudio de Mecánica de Suelos del polígono en el que se ubicará el condominio;
- II. Informe de Factibilidad Vial o Estudio de Impacto Vial avalado por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal donde se tome en cuenta el número máximo de habitantes que podrá contener el condominio, las vialidades y sus jerarquías de conformidad con lo dispuesto en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, la red de transporte público y medios alternativos de movilidad, o cualesquiera otras características que se consideren necesarias para el correcto y eficiente desplazamiento de la ciudadanía y promoción de movilidad en medios no motorizados;
- III. Opinión de Grado de Riesgo y Visto Bueno de la Unidad de Protección Civil Municipal y Estatal, en relación a la construcción y urbanización del condominio, respecto de las características físicas del predio, su ubicación, topografía, colindancias y contexto, y cualesquiera otras externalidades que pudieran poner en riesgo a la población del futuro desarrollo, o a la población del medio existente;
- IV. Estudio Hidrológico avalado por la Comisión Nacional del Agua, donde se deberá contemplar las medidas de mitigación, conservación o mejoramiento que establezca en el ámbito de su competencia, atendiendo las características topográficas e hidrológicas que se presenten dentro del predio a fraccionar, así como en su zona de influencia, cuando sea necesario, atendiendo a la naturaleza del mismo y su ubicación;
- V. Proyectos de mitigación hidrológica, contenidos en el Estudio Hidrológico correspondiente, y autorizados por la Comisión Estatal de Aguas (CEA) o el Organismo Operador de Agua correspondiente, o el Ayuntamiento de Corregidora, según sea el caso;
- VI. Informe preliminar de impacto ambiental emitido por SEDESU.

Artículo 195. Todos aquellos condominios que se pretendan ubicar en un polígono cuya superficie sea mayor a 5,000 m², deberán presentar el Estudio de Impacto Ambiental conforme los lineamientos técnicos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Querétaro, así como la Manifestación de Impacto Ambiental avalada por la misma Dependencia.

Artículo 196. Todos aquellos condominios que se pretendan ubicar en un polígono que haya obtenido un Cambio de Uso de Suelo derivado de los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y/o un Cambio de Uso de Suelo y Unidad de Gestión Ambiental derivado del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, deberán presentar adicionalmente a los estudios a los que se encuentran obligados en el presente reglamento, los que a continuación se indican:

- I. Estudio de Impacto Urbano avalado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, en el que se analizarán las externalidades e impactos que generará el condominio y que por su proceso constructivo, funcionamiento, ubicación y magnitud requiera de elementos de diseño y consideraciones adicionales para evitar rebasar la capacidad de la infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos preexistentes;
- II. Opinión de Grado de Riesgo y Visto Bueno de la Unidad de Protección Civil Municipal y Estatal, en relación a la construcción y urbanización de un desarrollo inmobiliario, respecto de las características físicas del predio, su ubicación, topografía, colindancias y contexto, y cualesquiera otras externalidades que pudieran poner en riesgo a la población del futuro condominio, o a la población del medio existente;
- III. El Estudio de Impacto Ambiental, y en caso de así obligarlo el Estudio Técnico Justificativo de No Competencial Forestal y/o el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales, ambos avalados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT);
- IV. Cualesquiera otros que así considere necesarios la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas municipales.

Artículo 197. En los casos en los que el proyecto del condominio sea sujeto a cambios que modifiquen la autorización, características y especificaciones iniciales, y que impliquen alteraciones en su densidad de población, modificación de usos internos, configuración de vialidades, distribución de manzanas, áreas privativas y comunes, y cualesquiera otros; el promotor deberá presentar la renovación o ratificación de los estudios técnicos que la Dirección de Desarrollo Urbano considere necesarios para salvaguardar el correcto funcionamiento del desarrollo.

CAPÍTULO QUINTO DEL VISTO BUENO DEL PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN Y DENOMINACIÓN DE CONDOMINIO

Artículo 198. El Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio consiste en la aprobación de la Dirección de Desarrollo Urbano respecto del plano del condominio o unidad condominal que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la denominación y describa las características y condiciones del predio, el tipo de condominio, el sembrado de áreas privativas y comunes, el trazo y secciones de vías internas, el plano del proyecto de urbanización, la distribución de unidades privativas, así como las de uso común, las etapas de su conformación y cualquier otro que se derive de los estudios técnicos y proyectos presentados.

Artículo 199. Para la obtención del Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio, el promotor del condominio deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato en original del "Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio" debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o bien, el Representante Legal correspondiente;

- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- III. Copia simple del instrumento legal con el que se acredite la propiedad del predio en el que se ubicará el condominio inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;
- IV. Deslinde Catastral autorizado por la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro, excepto los casos donde el condominio se constituya sobre un lote resultante de un fraccionamiento autorizado;
- V. Constancia de Alineamiento emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal;
- VI. Copia simple de la Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas vigente y emitida por la Comisión Estatal de Aguas, o en su caso, por el Organismo Operador correspondiente;
- VII. Copia simple de la Factibilidad de dotación de servicios de electrificación emitida por la Comisión Federal de Electricidad;
- VIII. Copia simple del Dictamen de Uso de Suelo que contenga la información descrita en el presente reglamento;
- IX. Copia simple de los Estudio Técnicos señalados en el presente reglamento;
- X. Propuesta de la ubicación de las superficies que se transmitirán a título gratuito a favor del Municipio de conformidad con lo dispuesto en el Título II Capítulo Cuarto del presente reglamento y el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro;
- XI. Planos de Distribución con la propuesta que describa las unidades privativas, áreas de uso común indicando pavimentos y detalles constructivos ; y
- XII. Planos originales de “Matematización” con la descripción de las superficies privativas y comunes que conforman el condominio.
- XIII. Planos de Prototipos Arquitectónicos en caso de ser condominio de viviendas.

Adicionalmente, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá solicitar al promotor del desarrollo inmobiliario la documentación que a continuación se indica:

- XIV. En caso de ser persona moral, acta constitutiva debidamente protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;
 - XV. Plano topográfico con curvas de nivel, impreso y en versión digital .dwg;
 - XVI. Visto Bueno y autorización de acceso carretero de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte del Gobierno Federal;
 - XVII. Visto Bueno y autorización de acceso carretero de la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro; y
-



Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Querétaro.

- XVIII.** Cualesquiera otros que así considere necesarios la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas municipales.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte de un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar lo señalado en los incisos IV, V IX y X.

Artículo 200. La propuesta de diseño en el proyecto de distribución a la que hace referencia el inciso XI del artículo que antecede, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las especificaciones y características técnicas señaladas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano municipales, en los Estudios Técnicos presentados, en las autorizaciones emitidas para el caso por dependencias federales, estatales y municipales, a lo señalado en el presente reglamento, a sus Normas Técnicas Complementarias, así como a cualquier otro instrumento jurídico competente en la materia.

Artículo 201. El plano de "Distribución" al que hace referencia el inciso XI del artículo 199, deberá ser presentado en formato horizontal de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra, debiendo contener al menos la siguiente información:

- I. Nombre del condominio;
- II. Croquis de ubicación legible del condominio indicando el Norte geográfico; Propuesta de distribución de sembrado de viviendas, áreas privativas y comunes que conformarán el condominio, debiendo ser polígonos continuos y diferenciables entre sí;
- III. Cotas numéricas a dos dígitos en cada uno de los segmentos del polígono general y en cada uno de los segmentos de las áreas privativas y comunes;
- IV. Identificación del número de área;
- V. Identificación de la superficie a dos dígitos en cada una de las áreas;
- VI. Identificación del uso y destino de cada uno de las áreas (privativas y comunes);
- VII. Cortes transversales de las vialidades con detalles constructivos, cotas generales y cotas particulares, incluyendo banquetas, guarnición, rampas peatonales, arroyo, y en su caso camellones, ciclovías y cualquier otro elemento adicional; Isométrico a detalle con especificaciones constructivas de las rampas de acceso universal;

Artículo 202. El plano de "Matematización" al que hace referencia el inciso XII del artículo 199 del presente reglamento, deberá ser presentado en formato horizontal de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra, debiendo contener al menos la siguiente información:

- I. Nombre del condominio;
 - II. Croquis de ubicación legible del condominio indicando el Norte geográfico
 - III. Propuesta de distribución de las áreas privativas y comunes que conformarán el condominio, debiendo ser polígonos continuos y diferenciables entre sí;
 - IV. Cotas numéricas a dos dígitos en cada uno de los vértices del polígono general y en cada uno de los vértices de las áreas privativas y comunes;
 - V. Identificación del número de área;
 - VI. Identificación de la superficie a dos dígitos en cada una de las áreas por cada uno de los niveles;
 - VII. Tabla descriptiva general de superficies clasificada por uso y destino, incluyendo superficie total, número de áreas y número de viviendas;
 - VIII. Tabla descriptiva por nivel de superficies clasificada por uso y destino, incluyendo superficie total, número de áreas y número de viviendas;
-



IX. Fachada de conjunto del acceso en escala legible

Artículo 203. Cuando se trate de edificación de unidades en condominio de 2 a 10 unidades privativas que no contengan obras de urbanización, sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación, así como la emisión de las Ventas de Unidades Privativas y de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio; debiéndose estar a lo dispuesto en el reglamento de construcción del municipio que corresponda.

**CAPÍTULO SEXTO
DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN
DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE CONDOMINIO**

Artículo 204. La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio consiste en la autorización para urbanizar las áreas de uso común del condominio o unidad condominal, con base al plano autorizado en el Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación del Condominio, por la totalidad del condominio, o bien por la etapa, sección o fase en la que hubiese sido autorizado, debiendo especificar en su contenido las superficies que integran dicha autorización, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las limitaciones y restricciones del predio en que se fueran a llevar a cabo los trabajos, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento del mismo.

Artículo 205. Para la obtención de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio, el promotor del condominio deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato en original de la "Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio" debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o bien, el Representante Legal correspondiente;
 - II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
 - III. Presupuesto de las Obras de Urbanización vigente y actualizado, debiendo incluir al menos las clasificaciones y conceptos mencionados en el presente reglamento, además de contener la partida correspondiente a la urbanización y habilitación de las superficies destinadas para uso común, incluyendo el mobiliario urbano y particular de la vialidades internas y las de áreas de uso común.
 - IV. Cronograma calendarizado para la ejecución de las obras de urbanización, y de urbanización, construcción y habilitación de las obras derivadas de los estudios técnicos presentados;
 - V. Copia simple de los proyectos de redes de distribución de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, tratadas y pluviales autorizados por la Comisión Estatal de Aguas, o en su caso, por el Organismo Operador correspondiente;
 - VI. Copia simple de los proyectos de redes de distribución de energía eléctrica autorizados por la Comisión Federal de Electricidad;
 - VII. Copia simple de los proyectos de redes de distribución de infraestructura de gas, telefonía, voz y datos, televisión, y/o cualesquiera otras infraestructuras con las que vaya a contar el condominio;
-

VIII. Planos “Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio” con el proyecto de distribución y sembrado del condominio, o bien de la etapa, sección o fase sujeta a urbanizar, en formato horizontal de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra, debiendo contener la misma información descrita en el plano de “Distribución” del Capítulo de Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio;

Artículo 206. Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, no se autorizará la siguiente en tanto no se concluya la previamente aprobada, de tal manera que se encuentren completas en todos sus servicios.

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

Artículo 207. La autoridad competente llevará el uso y manejo de la bitácora de las obras de urbanización para condominio en los términos previstos por los artículos 193 y 194 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Artículo 208. Así mismo, en tanto se estén ejecutando las obras de urbanización y construcción en el condominio, el desarrollador tendrá la obligación de garantizar la seguridad de la construcción, tanto para los trabajadores como para los peatones, ciclistas y vehículos que transiten la zona, así mismo que no generará molestias e inconvenientes derivados del proceso de construcción, procurando al menos regar una vez cada semana las zonas que aún se encuentren con material terroso y cualquier otra medida que se considere pertinente

Artículo 209. Para el caso en que en un condominio no se requiera la generación de vialidades internas y obras de urbanización de las áreas comunes, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitirá un oficio en el que se haga constar que no será necesaria la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio; debiendo este presentarse para las Licencias de Construcción correspondientes.

Artículo 210. Una vez concluida la totalidad de las obras de construcción y urbanización del condominio, el desarrollador deberá realizar el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las obras de urbanización del condominio.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS

Artículo 211. La Venta de Unidades Privativas, consiste en la autorización en la que se hace constar que el condominio o unidad condominal cumple con los requisitos establecidos en el presente reglamento y demás instrumentos jurídicos en materia para que el desarrollador pueda iniciar el procedimiento de enajenación de las unidades privativas e indivisos correspondientes.

Artículo 212. Para el caso de que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal forme parte de un fraccionamiento, la autorización de Venta de Unidades Privativas será otorgada por la Dirección; salvo que en la autorización particular de cada uno de ellos se disponga lo contrario.

En su defecto, la autorización de Venta de Unidades Privativas será otorgada por el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo de Cabildo, a través de la solicitud expresa del desarrollador.

Artículo 213. La Venta Unidades Privativas deberá ser otorgada con base a los anexos gráficos del Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio, por la totalidad del condominio o unidad condominal, o bien por la etapa, sección o fase correspondiente, aún y cuando no se haya concluido totalmente las obras de urbanización, debiendo especificar en su contenido las superficies que integran dicha autorización, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias.

Artículo 214. Para la obtención de la Venta de Unidades Privativas, el promotor del condominio o unidad condominal deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio o a la Dirección de Desarrollo Urbano en su caso, debiendo anexar a la misma la siguiente documentación:

- I. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- II. Copia simple de la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio, con el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones señaladas en el mismo;
- III. Copia simple del Avance de Obras de Urbanización emitido por la Dirección, donde se especifique un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- IV. Copia simple del oficio emitido por la Dirección en el que se haga constar la existencia y aprobación de una póliza fianza consistente en el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio, en el condominio, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

En caso de incumplimiento, la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio, previa solicitud de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, hará efectiva la póliza de fianza presentada, especificando los medios en las que se aplicará y hará valer la misma, para realizar a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen al desarrollador;

- V. Autorización, cumplimiento e instrumento que haga constar la donación de las superficies establecidas en el presente Reglamento y lo dispuesto en el artículo 156 del Código, o en su caso, la autorización de permuta o pago en efectivo de las mismas; y
- VI. Pago de derechos e impuestos correspondientes.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio forme parte de un fraccionamiento o una unidad condominal que cuente con la autorización de Venta de Lotes o Venta de Unidades Privativas autorizada por el H. Ayuntamiento, el promotor deberá llevar a cabo el procedimiento descrito con anterioridad pero este será autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 215. El Avance de Obras de Urbanización al que hace referencia el inciso III del artículo que antecede, será otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano, derivado de la inspección realizada por la

misma, y en la que se hará constar si se cuenta con un avance en las obras ejecutadas mayor al 30%, debiendo el promotor del desarrollo inmobiliario presentar la siguiente documentación:

- I. Formato en original del "Avance de Obras de Urbanización" debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o el Representante Legal correspondiente;
- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- III. Tabla comparativa del Presupuesto de las Obras de Urbanización autorizado, donde se muestre en una columna el monto presupuestado por clasificación y conceptos, y en otra el monto ejecutado a la fecha por clasificación y conceptos.

La autorización del Avance de Obras de Urbanización especificará el porcentaje de avance en las obras ejecutadas con las que cuenta el condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización, así como el monto que tendrá que ser incluido en la póliza de fianza correspondiente.

Artículo 216. El oficio en el que se hace constar la existencia y aprobación de la póliza de fianza por el monto que derive del Avance de Obras de Urbanización al que hace referencia el artículo que antecede, deberá ser solicitado por oficio a la Dirección por parte del desarrollador, debiendo incluir en el mismo original de la póliza vigente por dos años así como el archivo digital que permita su aprobación.

Artículo 217. Para estar en posibilidades de autorizar Venta de Unidades Privativas, en el caso que aplique de conformidad con lo dispuesto con anterioridad y que la aprobación sea otorgada por la Secretaría del Ayuntamiento, ésta deberá contar con una Opinión Técnica por parte de la Secretaría, la cual se basará en la información presentada y descrita con anterioridad y hará una descripción puntual de los antecedentes del predio y los procedimientos cumplidos correspondientes, debiendo para el caso que aplique, indicar los documentos y/o procedimientos faltantes y adicionales por cumplir. En su defecto dichos antecedentes, procedimientos y obligaciones serán establecidas en el oficio de autorización que emita la Dirección.

Artículo 218. Concluida la totalidad de las obras establecidas en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio, y recibidas a satisfacción de la Asociación de Condóminos mediante acta correspondiente, la fianza citada en el artículo anterior será cancelada por la Secretaría de Tesorería y Finanzas previa solicitud del desarrollador.

Artículo 219. La autorización de Venta de Unidades Privativas tendrá la vigencia del tiempo que reste para vencimiento de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio; y en caso de prórroga, podrá modificarse el monto de la fianza establecida debiendo para tal efecto solicitar nuevamente un Avance de Obras de Urbanización.

Artículo 220. Una vez autorizada la Venta de Unidades Privativas el desarrollador deberá solicitar la autorización de publicidad y promoción de ventas, para lo cual es necesario que presente escrito dirigido a la Dirección anexando los siguientes documentos:

- I. Propuesta impresa de publicidad del condominio señalando el formato en que será presentado (espectaculares, folletos, páginas de internet, volantes, etc). En caso de contar con folleto descriptivo que incluya plantas y fachada de los prototipos de vivienda a desarrollar, la fachada de conjunto y perspectiva de las áreas comunes.
- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente.

Artículo 221. El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización de la Venta de Unidades Privativas del condominio y la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

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

CAPÍTULO OCTAVO DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 222. La Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, es el documento jurídico administrativo que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador.

Artículo 223. Para la obtención de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el promotor del condominio deberá presentar la siguiente documentación:

- I. Formato en original de la “Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio” debidamente llenado, firmado en original por el propietario del predio, o bien, el Representante Legal correspondiente;
- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente;
- III. Número oficial exterior del condominio, así como número oficiales interiores;
- IV. Copia de la Licencia de Construcción de las áreas comunes, así como en caso de aplicar, las Licencias de Construcción de las viviendas, edificios, o cualesquiera otras obras que formen parte inherente al régimen;
- V. Original del Avalúo Fiscal y memoria descriptiva firmadas por perito valuador autorizado;
- VI. Copia simple de la Póliza de Fianza que garantice los trabajos faltantes por ejecutar; y
- VII. Planos “Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio” con el proyecto de distribución y sembrado del condominio, o bien de la etapa, sección o fase sujeta a urbanizar, en formato horizontal de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra, debiendo contener la misma información descrita en el plano de “Distribución” y “Matematización” del Capítulo de Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio;

Artículo 224. Una vez emitida la Declaratoria a la que hace referencia el artículo que antecede, se podrá constituir el régimen de propiedad en condominio, debiendo constar para tal efecto declarar mediante escritura pública la siguiente documentación:

- I. La denominación del condominio autorizada mediante el Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio;

- II. La ubicación, dimensiones y lindero del terreno del condominio, así como su deslinde catastral correspondiente, realizando la especificación precisa de todas las áreas, relacionando los antecedentes correspondientes, y precisando si el condominio se encuentra ubicado dentro de una unidad condominal. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;
- III. La autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio y los demás datos de identificación de licencias, planos, autorizaciones, permisos o cualesquiera otros expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;
- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;
- V. El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
- VI. El uso general del condominio y el particular de cada unidad privativa;
- VII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- VIII. Los datos de identificación de la póliza de fianza otorgada para la Venta de Unidades Privativas, la cual responde por la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización del condominio;
- IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;
- X. La documentación legal que acredite la autorización y cesión de las áreas de donación a favor del Municipio.
- XI. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;
- XII. El valor que se asigne a cada unidad privativa del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
- XIII. La autorización de Venta de Unidades Privativas;
- XIV. La acreditación de todos los pagos de impuestos y derechos correspondientes de cada procedimiento emitido con anterioridad;
- XV. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales; y

Al apéndice de la escritura se agregarán el plano general que incluya cada una de las unidades privativas y los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el reglamento del condominio.

Artículo 225. La escritura en la que se constituya el régimen de propiedad en condominio descrito con anterioridad, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de los inmuebles que lo integran, además de cumplir con los requisitos y supuestos previstos por este Reglamento y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CAPÍTULO NOVENO
DEL DICTAMEN TÉCNICO DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS
DE URBANIZACIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 226. Una vez concluida la totalidad de las obras de construcción y urbanización del condominio, y para la obtención del Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización de Condominio, el promotor del condominio o unidad condominal deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio, debiendo anexar a la misma la siguiente documentación:

- I. Copia simple de las autorizaciones descritas con anterioridad, así como las que en su momento le pudieran ser señaladas, debiendo anexar a las mismas el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y condicionantes en ellos descritas;
- II. Documento que ampare que los servicios urbanos y obras de infraestructura se encuentran funcionando en óptimas condiciones;
- III. Documento que ampare que se encuentra vendido el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, y que estas se encuentren tributando el impuesto predial correspondiente;
- IV. Documento que ampare que al menos el cuarenta por ciento de las unidades privativa se encuentran habitadas;
- V. Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se hayan entregado por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente; y
- VI. Que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren conforme a lo autorizado, para lo cual la autoridad podrá solicitar la documentación, pruebas de laboratorio o cualquier otro documento que acredite su correcta ejecución.

Artículo 227. Recibida la solicitud, la Secretaría del Ayuntamiento procederá a verificar que con la documentación presentada por el desarrollador, se acreditan la documentación señalada en el artículo que antecede.

Artículo 228. Para efectos de iniciar con el procedimiento, la Secretaría del Ayuntamiento notificará, a la Asociación de Condóminos correspondiente, y al promotor; la fecha y hora en la que se realizará una inspección conjunta, a fin de verificar físicamente que las obras de urbanización ejecutadas, así como los servicios urbanos de alumbrado y áreas comunes, se encuentre funcionado en óptimas condiciones.

El objeto principal de la inspección será determinar que el condominio se encuentre ejecutado de acuerdo a la autorización del proyecto, así como asegurar el correcto funcionamiento y estado físico de las redes de infraestructura, arroyos, vialidades, guarniciones, banquetas, áreas comunes, alumbrado, etc.

Cada una de las Dependencias que participen en dicho procedimiento, emitirá la Opinión Técnica respectiva, resultado de la inspección, a fin de que la Dirección de Desarrollo Urbano integre un expediente detallado del procedimiento descrito en el presente y anexando el acta firmada por las instancias involucradas, el promotor del condominio, y la asociación de condóminos correspondiente.

Si de la visita de verificación se desprende que las obras de urbanización y los servicios urbanos no operan de acuerdo a la autorización, o bien que su estado físico no es el óptimo, el promotor del

desarrollo deberá llevar a cabo las adecuaciones y reparaciones necesarias, debiendo informar a la Dirección de Desarrollo Urbano la conclusión de las mismas para generar nuevamente una inspección conjunta.

Artículo 229. Si de la inspección a que se refiere el artículo anterior, se advierten desperfectos en las obras que afecten el óptimo funcionamiento de las mismas, o bien, se encontraren diferencias conforme a las autorizaciones otorgadas, el desarrollador estará obligado a ejecutar las reparaciones necesarias que le señalen cualquiera de las Secretarías que participen en un plazo no mayor a sesenta días, debiendo realizar, en su caso, el procedimiento de regularización administrativa que corresponda; quedando en suspenso la autorización hasta en tanto no se cumpla con lo anterior.

Una vez efectuadas las reparaciones por el desarrollador deberá notificar nuevamente a la Dirección de Desarrollo Urbano a fin de proceder nuevamente con la inspección general, en términos de lo previsto en esta sección.

Si de la inspección a que se refiere el presente capítulo, resulta que las obras de urbanización y servicios urbanos del condominio se encuentran funcionando en forma óptima y fueron ejecutadas conforme a las autorizaciones respectivas, se procederá al cierre de la bitácora de obra, haciéndose constar lo anterior en el acta respectiva y procediendo la Dirección a emitir el dictamen técnico aprobatorio de las obras de construcción y urbanización, en su caso, el cual establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor de la Asamblea de condóminos, en un plazo de sesenta días naturales, fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de un año, contado a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

La fianza será del diez por ciento del total del total del (los) Presupuesto(s) de las Obras de Urbanización del condominio, autorizado(s) en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio, más su actualización. Cumplido el plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el desarrollador.

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

Artículo 230. No será necesaria la inspección a que se refiere el artículo anterior, cuando la solicitud sea recibida dentro de los cinco días hábiles siguientes a la conclusión de las obras, debiendo manifestar el desarrollador, bajo protesta de decir verdad, que dichas obras están funcionando correctamente y que a través de la bitácora de supervisión de obras de urbanización se acredite su óptimo funcionamiento; debiendo la Dirección, emitir el Dictamen Técnico aprobatorio correspondiente.

Artículo 231. A partir de la fecha de entrega, la Asamblea de Condóminos, se hará cargo de la operación de las obras y servicios del fraccionamiento, así como de la prestación de los servicios de vigilancia, limpia y mantenimiento de áreas verdes y vías públicas.

Artículo 232. En caso de existir vicios ocultos en las obras de urbanización, conforme al dictamen que emita la autoridad competente o perito autorizado en la materia, la Asamblea de condóminos podrá determinar las acciones legales que correspondan para hacer efectiva la fianza a que se refiere el presente capítulo.

Los procedimientos, lineamientos, autorizaciones y disposiciones no indicados en el presente Reglamento atenderán lo señalado en el Código.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Municipal "La Pirámide" del Municipio de Corregidora, Querétaro.

SEGUNDO.- Las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios, dictámenes de uso de suelo, o fusiones que se hayan solicitado con anterioridad a la entrada en vigencia de este reglamento, se continuarán tramitando en apego al Código y disposiciones vigentes al inicio de los trámites.

**LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ.
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CORREGIDORA, QRO.**

**LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**