



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Lic. Roberto Sosa Pichardo, Presidente Municipal de Corregidora, Querétaro, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 17 fracción IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., a los habitantes de este Municipio hago 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, 148 y 150 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 18 (dieciocho) de julio de 2019 (dos mil diecinueve):

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio libre. En correlación a este concepto el artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, define al Municipio Libre como la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro.
2. De igual manera, los artículos 2, 30 fracción I, 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece que los Ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como la regulación sustantiva y adjetiva en las materias de su competencia, a través de Bandos, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio.
3. Que el artículo 1º del Bando de Buen Gobierno del Municipio de Corregidora, Querétaro, establece en el Municipio de Corregidora, Querétaro, todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte y en la Constitución Política del Estado de Querétaro, destacando que todas las Autoridades Municipales, dentro del ámbito de su competencia, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad, progresividad y perspectiva de género.
4. Así mismo, con el artículo 148 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 117 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los cuales hacen mención sobre las modificaciones en las condiciones políticas y socioeconómicas de los Municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificaciones en las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.

5. Acorde a lo establecido por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro y, 2 y 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el Poder Ejecutivo.
6. Que el 30 de abril de 2019 fue publicado el Decreto por el que se declaran reformadas diversas disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
7. Que el 21 de enero de 2019 fue publicado el Decreto por el que se declaran reformadas diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. Como consecuencia de la actualización del marco jurídico en materia de desarrollo urbano es menester llevar acabo las implementaciones necesarias para salvaguardar la integridad y derechos de los particulares, para lograr la armonía urbana en el Municipio.
9. Por lo anteriormente expuesto y en consecuencia con los argumentos esgrimidos en los Considerandos, someten a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, el siguiente:

REGLAMENTO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL 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 y vigilancia de los desarrollos inmobiliarios, en la modalidad de fraccionamientos o 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:



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- I. **ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:** Es la condición mediante la que un entorno es plenamente accesible a todos los individuos sin importar si estos tienen alguna discapacidad física o mental que dificulte su desplazamiento;
- II. **ACUERDO DE CABILDO:** Instrumento legal en el que se establece la función materialmente legislativa del cuerpo colegiado municipal contemplada en el artículo 115 Constitucional.
- III. **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;
- IV. **ÁREA COMUN:** derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes;
- V. **ÁREA PRIVATIVA:** derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino;
- VI. **ÁREA TRANSMISIÓN:** 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;
- VII. **ÁREA VERDE** Parte del área de donación por concepto de equipamiento urbano la cual es un espacio abierto destinada al embellecimiento y fortalecimiento de la imagen urbana de un Desarrollo Inmobiliario, así como a la realización de actividades recreativas al aire libre;
- VIII. **ARROYO VEHICULAR:** El espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos; transporte motorizado y no motorizado;
- IX. **AYUNTAMIENTO:** Al Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Corregidora, Qro ;
- X. **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 de urbanización y construcción; en ella se registra: el personal encargado de llevar a cabo las actividades de supervisión y sus facultades, los procedimientos de construcción que ayuden a interpretar el proyecto



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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;

- xI. **CABILDO:** Al Ayuntamiento reunido como asamblea deliberante, conformada por el Presidente Municipal, los Síndicos y Regidores;
- xII. **CALLE CERRADA:** La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular, que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los predios colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras calles;
- xIII. **CAUSAHABIENCIA:** Acto mediante el cual una Persona física o moral subroga en los derechos y obligaciones a otra en caso de novación;
- xIV. **CEI:** A la Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;
- xv. **CÓDIGO:** A el Código Urbano del Estado de Querétaro;
- xvi. **CONDominio:** Régimen bajo el cual se constituye el conjunto de inmuebles que comparten elementos en común, cuyo dominio para cada uno de los condóminos se conforma de un derecho de propiedad singular y exclusiva sobre las unidades privativas y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes;
- xvII. **DESARROLLADOR:** Persona física o moral que efectúa las operaciones para lotificar y urbanizar un predio, constituyéndolo en un desarrollo inmobiliario bajo los términos del presente;
- xvIII. **DIRECCIÓN:** A la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Qro.;
- xIx. **DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA:** Es la persona física colegiada en el Estado de Querétaro y registrada ante la Dirección, que funge como Responsable en la Ejecución de las Obras de Urbanización y Construcción;
- xX. **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;
- xXI. **EQUIPAMIENTO URBANO:** Área de transmisión a título gratuito que corresponde en al menos el diez por ciento de la superficie total de un



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

predio dentro del cual se pretende un desarrollo inmobiliario, la cual se clasifica en: área verde, plazas o espacios públicos y equipamiento.

- xxii. **ESPECIES NATIVAS:** 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.
- xxiii. **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;
- xxiv. **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.
- xxv. **MUNICIPIO:** Al Municipio de Corregidora, Querétaro;
- xxvi. **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, drenaje, recolección de residuos sólidos, etc.
- xxvii. **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO:** Instrumento jurídico y técnico que contiene u conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos.
- xxviii. **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;
- xxix. **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 a la CEI;



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- xxx. **REGISTRO PÚBLICO:** A el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;
- xxxI. **SCT:** A la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal;
- xxxII. **SECRETARÍA:** A la Dependencia municipal a la cual se encuentra adscrita la Dirección de Desarrollo Urbano;
- xxxIII. **SEMARNAT:** A la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal;
- xxxIV. **SEDESU:** A la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;
- xxxv. **SERVICIOS URBANOS:** se entienden, entre otras, las actividades públicas operativas, tales como transporte, recolección de basura, seguridad, policía y bomberos.
- xxxvi. **UNIDAD CONDOMINAL:** Toda aquella agrupación de 2 o más condominios construidos en un solo polígono y que contiene áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia.
- xxxvII. **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 y áreas de comunes de un desarrollo en régimen condominal;
- xxxvIII. **VÍAS PÚBLICAS:** Espacio destinado a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas banquetas, ciclovías, cajones de estacionamiento, etc., en las que se garantiza el libre tránsito peatonal y vehicular ;
- xxxIX. **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.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 3 El presente ordenamiento es obligatorio para todos los servidores públicos de las Dependencias y Entidades municipales que tendrán competencia de coadyuvar, normar y autorizar en la materia de desarrollo urbano.

Artículo 4 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 5 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 6 Corresponde a la Secretaría del Ayuntamiento:

- I. Asesorar, coadyuvar y asistir a la Autoridad Ejecutora en el procedimiento de cobro y reclamación de las pólizas de 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 7 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;



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- II. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Artículo 8 Corresponde a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología:

- 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 9 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 compete;
- 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- 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;
- xiv. irregulares al margen de la Ley;
- xv. 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
- xvi. 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 10 Únicamente se podrán autorizar desarrollos inmobiliarios en aquellos predios que se encuentren al interior de los límites del Municipio, y que así su comprobante de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio lo especifique.

Artículo 11 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, y se encuentren en legal posesión de los mismos.

Artículo 12 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 más 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 Parciales 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- vigente; y
- VIII. Cualesquiera otras en materia de desarrollo urbano, planeación y vivienda.

Artículo 13 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, 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, de igual forma 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;
- 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 Opinión Técnica de Riesgos emitida por la Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro, así como la Evaluación de Grado de Riesgo de la Unidad Municipal de Protección Civil; ambos documentos deberán señalar que el riesgo es bajo o aceptable y que existe la viabilidad de llevar a cabo el desarrollo inmobiliario pretendido.

Artículo 15 Para la autorización de los desarrollos inmobiliarios su urbanización y construcción se deberá observar lo previsto en las Leyes Federales y Estatales 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, así como todas aquellas restricciones o zonas de especial atención que se identifiquen sobre el polígono 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 y 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 Dirección de Ecología municipal, así como el área encargada 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, para el caso de que así lo requieran las Dependencias federales, estatales o municipales.

Artículo 21 Los desarrollos inmobiliarios se clasifican, por su uso en: habitacional, comercial, industrial y mixto; y su densidad de población estará a lo dispuesto en los programas parciales de desarrollo urbano.

Artículo 22 En la denominación y asignación de nombre de los desarrollos inmobiliarios, no se podrá utilizar ninguna de las diferentes clasificaciones señaladas en el artículo 139 del Código, así como tampoco utilizar la misma denominación en más de un desarrollo inmobiliario dentro del territorio del Municipio.

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, o en su caso, del Estado de Querétaro.

Artículo 23 Todos los desarrollos inmobiliarios estarán obligados a presentar el



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

cumplimiento de las obligaciones y/o restricciones establecidas en los estudios técnicos correspondientes, así como las señaladas en autorizaciones federales, estatales o municipales obtenidas de manera previa, las cuales deberán estar definidas 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 su cumplimiento no podrá ser diferido bajo ninguna circunstancia.

Artículo 24 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 transmisión, 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 25 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.

En algunos casos la Dirección podrá solicitar al Desarrollador la obtención de una constancia emitida por el área encargada de la protección civil.

Artículo 26 La Secretaría, a través del 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 27 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 28 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 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 29 La urbanización y construcción de vialidades en propiedad privada que no formen 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 Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, debiendo para tal efecto adquirir por su cuenta la superficie de estas, 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 el párrafo anterior, y previo a la autorización del desarrollo inmobiliario al que se vaya dar acceso, se deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio dicha superficie y solicitar ante el Ayuntamiento el reconocimiento de las mismas como vialidades de carácter público, a través de un Acuerdo de Cabildo.

Artículo 30 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 31 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 y sus normas técnicas complementarias, debiendo cumplir con la jerarquía y especificación de las mismas.

Artículo 32 Los desarrollos inmobiliarios, independientemente de su clasificación,



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 prever disparos de vialidades.

Artículo 33 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.

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

Artículo 34 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 35 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 y a lo establecido en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Artículo 36 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 37 Todos los desarrollos inmobiliarios en el Municipio deberán incluir en su diseño, construcción y urbanización, además de la peatonal, ciclista 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;



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- 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 38 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 39 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 las Normas Técnicas Complementarias del presente reglamento, debiendo en todo momento dejar libre de obstaculización la circulación peatonal, ciclista y vehicular.

Artículo 40 Todos los desarrollos inmobiliarios deberán contar 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, así como las de las redes de distribución de energía eléctrica autorizadas por la Comisión Federal de Electricidad, previo a la emisión de *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización* correspondiente, y dichas autorizaciones deberán coincidir con la distribución de los lotes o áreas del desarrollo inmobiliario, según sea el caso.

Artículo 41 Todos los desarrollos inmobiliarios deberán contar, cuando así lo requieran, con la autorización de las obras de mitigación pluvial que sean señalados en los Estudios Técnicos obtenidos, emitida por la Comisión Nacional del Agua, la Comisión Estatal de Aguas, Comisión Estatal de Infraestructura o bien, por un Organismo Operador de Agua debidamente constituido, previo a la emisión de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización correspondiente.

Artículo 42 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

autorización de *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización* correspondiente.

Artículo 43 El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como de la prestación de servicios, en tanto se realiza la Entrega y Recepción de las obras de urbanización del mismo. Por lo que corresponde al servicio de energía eléctrica, servicio hidrosanitario y de agua potable de cada vivienda o, en su caso, de cada lote o unidad privativa, serán cubiertos por quien realice el consumo particular.

CAPITULO CUARTO DE LAS TRANSMISIONES GRATUITAS

Artículo 44 Todos los desarrollos inmobiliarios estarán obligados a transmitir gratuitamente al Municipio el diez por ciento de la superficie total del predio origen del desarrollo para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne y su dotación deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda de acuerdo a lo que se señala en el artículo 156 del Código así como lo establecido en los Programas Parciales vigentes.

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

En el caso de los condominios la superficie de transmisión gratuita que le corresponda deberá ubicarse fuera del polígono del condominio pero dentro del territorio municipal, contar con adecuada accesibilidad y servicios urbanos. Para tal efecto, dicha transmisión se hará constar en el Acuerdo que autorice la Venta de Unidades Privativas del desarrollo o en uno que autorice la transmisión del predio.

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 ya autorizados por el Municipio, o el Estado, que hayan dado ya cumplimiento a la transmisión del diez por ciento de su superficie por concepto de equipamiento urbano.

Artículo 45 Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial 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 transmisión 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 Lotes o Venta de Unidades Privativas del desarrollo o bien en un Acuerdo particular para este procedimiento.

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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

de conformidad con el estudio valuatorio correspondiente, realizado por un perito valuador con nombramiento en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, donde se contemple el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano.

Artículo 46. 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 o predios en densidad Muy Alta (Mat), 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 o predios en densidad Alta o Muy Alta, 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 o aquellos en densidad Media (Md), 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.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Para el inciso c del numeral II y el inciso b del numeral 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. Dicho pago deberá ser de conformidad con el estudio valuatorio correspondiente, realizado por un perito valuador con nombramiento en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, 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 Opiniones Técnicas de las Dependencias competentes.

Artículo 47 Las áreas destinadas a equipamiento urbano a las que hace referencia el artículo 46 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, el camellón deberá contar con una sección mínima 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, el camellón contará con una sección mínima de 15.00 metros.
- III. Para la habilitación de las áreas de equipamiento urbano, el desarrollador deberá de considerar por lo menos los siguientes criterios que favorezcan la regeneración el tejido social:
 - a). Accesibilidad universal;
 - b). Áreas permeables, áreas verdes y áreas de reforestación;
 - c). Iluminación;
 - d). Ecotecnias y sistemas de riego;
 - e). Mobiliario urbano y señalización ;
 - f). Ciclistas, andadores,etc;
 - g). Espacios para esparcimiento deportivo y/o recreativo; y
 - h). Cualesquiera otras que puedan ser requeridas por la dirección ;

Artículo 48 Los predios a los que hace referencia en los artículos 44, 45 y 46, 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, con el carácter de dominio público.

Artículo 49 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,



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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.

Sin embargo, si del proyecto de lotificación resultaran áreas con las restricciones anteriormente descritas, éstas podrán transmitirse a título gratuito a favor del Municipio de Corregidora, de manera adicional al porcentaje por concepto de equipamiento urbano, y se identificarán con la etiqueta de “donación municipal”, siempre y cuando no corresponda su administración y propiedad a otra instancia gubernamental.

Artículo 50 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, con cargo al desarrollador, en un periodo que no excederá los sesenta 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.

Artículo 51 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 52 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 53 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 44.

Artículo 54 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 dicha colindancia.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 55 Las áreas de transmisión a título gratuito por ningún motivo podrán ser utilizadas por el desarrollador para un fin y uso distinto al autorizado durante el proceso de autorización del Desarrollo Inmobiliario. Queda prohibida su construcción u ocupación para casetas de ventas, casetas de vigilancia, oficinas administrativas, casas muestra, bodegas de materiales, resguardo de maquinaria, entre otros.

CAPITULO QUINTO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIALIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

Artículo 56 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.

El Ayuntamiento aprobará las Normas Técnicas Complementarias en las que se determinarán los elementos y características de cada una de las vialidades, 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.

La proyección y ejecución de las vialidades en el Municipio obedecerán lo dispuesto en el presente Reglamento, en sus Normas Técnicas Complementarias, y a lo establecido en los Programas Municipales y Parciales de Desarrollo Urbano, Estructuras Viales, Esquemas Viales y cualquier otro instrumento de planeación municipal.

Artículo 57 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.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 58 Los programas municipales y 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, los desarrollos inmobiliarios deberán acatar lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias que pudieran surgir derivado del presente.

Artículo 59 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 60 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 6%, 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 de Querétaro, garantizar la circulación peatonal, ciclista y vehicular adecuada y segura. Así mismo, la Secretaría 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 61 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 metros, preferentemente en cada intersección, cuya altura mínima de la parte inferior de los tableros será de 2.10m del nivel superior de banquetta.

Artículo 62 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.

El desarrollador estará obligado a la instalación de placas con la nomenclatura oficial ya sea de manera adosada o autosoportada, con las especificaciones de colocación establecidas en el artículo anterior, dichas placas deberán contener por lo menos; clasificación de la vialidad, nomenclatura autorizada con la leyenda de "vialidad pública", denominación del desarrollo y código postal. El diseño de estas será aprobado por la Dirección de Movilidad o en su caso por el área correspondiente de la Secretaría de Servicios Públicos Municipal.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 63 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 que impida o limite el libre tránsito.

Artículo 64 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, traves, losas, o cualesquiera otros.

Artículo 65 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 66 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 67 Las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezcan los estudios técnicos correspondientes, y la normatividad aplicable.

Artículo 68 En el caso que el desarrollador no haya concluido la totalidad de las obras de urbanización en el plazo establecido, deberá solicitar ante la Secretaría del 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 69 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;



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- 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.

Los precios unitarios especificados en dicho presupuesto deberán presentarse actualizados al valor establecido en el mercado comercial del momento y con el IVA desglosado; los conceptos, así como sus generadores de obra, deberán indicar la descripción completa del proceso, así como incluir la totalidad de los materiales necesarios para su correcta ejecución.

Artículo 70 Los Desarrollos Inmobiliarios que aún no cuenten con Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, podrán solicitar un permiso provisional para la construcción de una oficina administrativa, así como máximo tres prototipos de unidades muestra, siempre y cuando se identifiquen las áreas que para tal efecto se usarán de acuerdo al Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y/o Visto Bueno al Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio. Dichas construcciones deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Corregidora, Qro., y se hará constar a través de los planos que acompañarán el permiso correspondiente. Una vez obtenida la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, deberá solicitar la Licencia de Construcción para cada uno de los lotes o áreas en los que se ubiquen dichas construcciones.

Para el caso de comenzar a promocionar y/o vender al interior del Desarrollo Inmobiliario en el que se otorgue el permiso provisional anteriormente señalado, será requisito indispensable contar con la autorización de Venta de Lotes y/o Venta de Unidades Privativas correspondiente, y cuyos requisitos son señalados en el presente ordenamiento.

Artículo 71 Una vez emitida la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

del desarrollo inmobiliario, junto con la autorización del anexo gráfico de la misma, la Dirección entregará en formato digital para su impresión, la placa de identificación del desarrollo inmobiliario. Esta deberá ser instalada en un período no mayor a 15 días hábiles a partir de su entrega, de forma adosada o autosoportada, al interior del polígono en el acceso principal del desarrollo, y cuya superficie no podrá ser menor a 2.00m por 3.00m.

Dicha placa especificará al menos la clasificación y régimen del desarrollo inmobiliario, su denominación, el número de viviendas o unidades privativas, datos del desarrollador y del director responsable de obra, la ubicación de las áreas de equipamiento urbano, así como la especificación de las vialidades públicas y donaciones adicionales.

TITULO TERCERO DE LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LA FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

Artículo 72 En relación a la subdivisión y fusión de predios, se estará dispuesto a lo establecido en el Título Tercero Capítulo Quinto del Código, además de lo que en el presente reglamento se disponga.

Artículo 73 Las fracciones resultantes de la subdivisión y/o la fusión de predios, deberán cumplir con las especificaciones dispuestas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y sus Lineamientos de conformidad con el uso de suelo, en relación a los frentes y superficies mínimas.

Artículo 74 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 75 Todas 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 76 No se autorizarán subdivisiones de predios urbanos cuando en la partición de fracciones se genere una vialidad.

Artículo 77 No se autorizará la fusión de lotes que pertenezcan a un fraccionamiento autorizado, cuando este carezca de autorización de Entrega y Recepción, debiendo para tal efecto solicitar la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y Relotificación correspondiente.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

En caso de que dicha modificación 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 78 En los condominios procederá la autorización de subdivisión o fusión de unidades privativas, previo acuerdo de Asamblea, en los términos que al efecto prevea el Reglamento Interior del Condominio, siempre y cuando la naturaleza del condominio así lo permita; debiendo atender lo dispuesto en el Código.

Artículo 79 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 80. 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, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que los desarrolladores incurran.

Artículo 81 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 de la “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; así como la acreditación vigente del Director Responsable de Obra que incluya el número de Cédula Profesional;
- 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. Fotografías del estado actual del predio; y



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- v. 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 y señalamiento de la orientación de los mismos. El Municipio que corresponda, podrá solicitar el plano georreferenciado, cuando las colindancias no estén definidas por el área de catastro correspondiente.

En algunos casos podrá ser solicitado el Deslinde Catastral autorizado por la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro, la Constancia de Alineamiento emitida por la Dirección, o cualquier otro documento que la Dirección considere necesario para el análisis y autorización.

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 82 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 del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Querétaro, Colegio de Arquitectos de Querétaro, Colegio de Ingenieros, Directores Responsables de Obra, Corresponsables y Especialistas de la Ingeniería del Estado de Querétaro, A.C. o en las que en su momento indique el Ayuntamiento.

Artículo 83 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 84 El Director Responsable de Obrar 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;



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- 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 85 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 86 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 87 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 88 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 89 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 90 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 91 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 92 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. Se deberá evitar el uso de cualquier elemento que propicie que la ciudadanía y/o futuros compradores, interpreten que dichas vías permanecerán cerradas de manera definitiva.

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 93 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 94 El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma del



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 y 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 95 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”, así como en la Gaceta Municipal del Municipio de Corregidora por dos ocasiones. 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 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.

Artículo 96 Será requisito para el análisis y autorización de las señaladas en el artículo 92, dar cumplimiento a las condicionantes que hubiesen sido señaladas en la autorización inmediata anterior, así como haber llevado a cabo el procedimiento descrito en el artículo 93 para el caso que así lo requiera.

CAPÍTULO TERCERO DEL DICTAMEN DE USO DE SUELO



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 presente reglamento y del 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. Estudios Técnicos adicionales que serán necesarios presentar previo el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y/o Visto Bueno al Proyecto de Distribución y Denominación del Condominio; y
- V. Cualesquiera otros que así determine la Dirección

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 desarrollador 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 debidamente firmado por el especialista responsable, que incluya diseño de pavimentos, guarniciones, banquetas, ciclovías y demás elementos que conforman la vialidad;
- II. Informe de Factibilidad Vial o Estudio de Impacto Vial avalado por la Dependencia municipal correspondiente, 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 y el presente, la red de transporte público y medios alternativos de movilidad, o cualesquiera otras características que se consideren necesarias para el correcto, seguro y



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- eficiente desplazamiento de la ciudadanía y promoción de movilidad en medios no motorizados;
- III. Opinión Técnica de Riesgos emitida por la Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro y la Evaluación de Grado de Riesgo de la Unidad Municipal de Protección Civil, 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; ambos documentos deberán señalar que el riesgo es bajo o aceptable y especificar que es factible llevar a cabo el desarrollo inmobiliario pretendido.
 - IV. Estudio Hidrológico y su correspondiente validación emitida por la Comisión Nacional del Agua, la Comisión Estatal de Aguas, la Comisión Estatal de Infraestructura, o la dependencia gubernamental que tenga asignadas dichas facultades, 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, según sea el caso;
 - VI. Evaluación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, de conformidad con la modalidad que corresponda, debiendo anexar estudio realizado para tal fin; y
 - VII. Cualesquiera otros aplicables de conformidad con lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Artículo 102 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, adicionalmente a lo establecido en el artículo anterior, deberán presentar los estudios 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. Cualesquiera otros señalados en el Acuerdo de Cabildo, así como los que así considere necesarios la Dirección.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 103 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 desarrollador deberá presentar la renovación o ratificación de los estudios técnicos que la Dirección considere necesarios para salvaguardar el correcto funcionamiento del desarrollo.

CAPÍTULO QUINTO **DEL VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN**

Artículo 104 El Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consiste en la aprobación de la Dirección Desarrollo respecto del plano del fraccionamiento que presenta el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación y características de vialidades y de los predios de transmisión a título gratuito para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.

Artículo 105 Para la obtención del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, el desarrollador 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; así como la acreditación vigente del Director Responsable de Obra que incluya el número de Cédula Profesional;
- 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;
- IV. Deslinde Catastral autorizado por la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro, debidamente inscrito ante el Registro Público;
- V. Constancia de Alineamiento emitida por la Dirección;
- 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, que contemple al menos el número de viviendas a desarrollar en la primera etapa del fraccionamiento;
- VII. Copia simple de la Factibilidad de dotación de servicios de electrificación vigente y emitida por la Comisión Federal de Electricidad;
- VIII. Copia simple del Dictamen de Uso de Suelo emitido por la Dirección que contenga la información descrita en el presente reglamento;
- IX. Copia simple de los Estudio Técnicos señalados en el presente reglamento;



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- x. 3 Planos originales en formato autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, que contenga la propuesta de lotificación;
- xi. 3 Planos originales en formato autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, que contenga la propuesta de nomenclatura y números oficiales que incluya tabla con los metros lineales de cada vialidad; y
- xii. Plano de topografía y curvas de nivel del predio, impreso y en versión digital .dwg

Adicionalmente, la Dirección podrá solicitar al desarrollador 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;
- II. Visto Bueno y autorización de acceso carretero de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte del Gobierno Federal;
- III. Visto Bueno y autorización de acceso carretero de la CEI;
- IV. En caso de que el Deslinde Catastral tenga una antigüedad igual o mayor a 5 años, y señale derechos de vía, restricciones o zonas de protección de carácter federal, estatal y/o municipal, deberá presentarse la actualización de las constancias que ratifiquen dichas superficies; y
- V. Cualesquiera otros que así considere necesarios la Dirección.

Artículo 106 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 107 La propuesta de diseño en el proyecto de lotificación a la que hace referencia el fracción X del artículo 105, 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 108 El plano que contenga la propuesta de lotificación deberá ser presentado en formato horizontal preferentemente de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro con calidad de impresión óptima, 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- ser polígonos continuos y diferenciables entre sí;
- IV. Cotas numéricas en cada uno de los segmento del polígono general y en cada uno de los segmentos de los lotes, que deberán presentar el mismo número de decimales que el Deslinde Catastral;
 - V. Identificación de la etapa, sección, número de manzana y número de lotes de acuerdo a lo que señala el Código;
 - VI. Identificación de la superficie en cada uno de los lotes que deberá presentar el mismo número de decimales que el Deslinde Catastral;
 - 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 que deberán corresponder con las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos presentado, cotas generales y cotas particulares, incluyendo banquetas, guarnición, franjas vegetales, infraestructura y/o mobiliario urbano, rampas peatonales, arroyo, y en su caso camellones, ciclovías y cualquier otro elemento adicional;
 - XII. Isométrico a detalle con especificaciones constructivas de las rampas de acceso universal, cruce a nivel y/o elementos de accesibilidad; y
 - XIII. Así como los detalles y/o especificaciones que considere necesarios la Dirección para el correcto entendimiento del proyecto.

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.

En la lotificación del fraccionamiento podrán quedarse superficies descritas como "Reserva del Propietario" que serán lotes sin uso y destino asignado y que deberán ser identificadas como tal; para poder desarrollar dichas áreas de manera posterior se deberá tramitar la Relotificación del fraccionamiento dando cumplimiento al procedimiento que se indica en el presente, considerando que deberá cumplirse los frentes y superficies mínimas para el destino que pretendan, no podrá ser sobrepasada la densidad autorizada para el desarrollo y solo se podrá destinar para los giros permitidos en el fraccionamiento.

Artículo 109 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 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Código y demás normatividad aplicable en la materia.

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

Artículo 110 Consiste en la aprobación que otorga el Ayuntamiento respecto a la urbanización de determinada etapa, sección o fase de un fraccionamiento.

Artículo 111 La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del fraccionamiento será otorgada por el Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, con base en los procedimientos establecidos en el Código, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 112 La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización deberá ser otorgada con base en el 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 y su urbanización.

Artículo 113 La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.

Artículo 114 Para la obtención de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el desarrollador del fraccionamiento deberá presentar 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;
- III. Presupuesto de las Obras de Urbanización vigente y actualizado, debiendo incluir al menos los conceptos mencionados en el presente reglamento, debidamente firmado por el propietario y el Director Responsable de Obra;
- IV. Cronograma calendarizado para la ejecución de las obras de urbanización, construcción y habilitación de las obras derivadas de los estudios técnicos presentados, debidamente firmado por el propietario y el Director Responsable de Obra, que incluya la descripción de los procesos de



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- urbanización de acuerdo a su calendarización;
- v. Bitácora de Obra debidamente requisitada y firmada por el propietario y el Director Responsable de Obra;
 - vi. Copia simple del oficio y planos de la autorización 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;
 - vii. Copia simple del oficio y planos de la autorización de los proyectos de redes de distribución de energía eléctrica autorizados por la Comisión Federal de Electricidad;
 - viii. 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;
 - ix. 5 Planos originales "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 preferentemente 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 con calidad óptima de impresión, 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 115 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 y en su caso de las dependencias que se considere necesario, 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, 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 116 El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de Dirección y el desarrollador correspondiente. Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la Dirección.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

El desarrollador deberá presentar de manera bimestral a la Dirección un reporte por escrito acompañado de fotografías donde se describa el avance de la obra, las actividades que se están realizando, así como el comparativo con el Cronograma presentado en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. Dicho reporte se incluirá en la Bitácora correspondiente.

Artículo 117 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.

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, utilizar el equipo apropiado para las obras que se estén llevando a cabo evitando que la ejecución de las misma perjudique a las construcciones vecinas y cualquier otra medida que se considere pertinente.

Artículo 118 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 119 El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como de la prestación de servicios, en tanto se realiza la Entrega y Recepción de las obras de urbanización, en términos de lo dispuesto en el presente reglamento y en el Código. Por lo que corresponde al servicio de energía eléctrica, servicio hidrosanitario y de agua potable de cada vivienda o, en su caso, de cada lote o unidad privativa, serán cubiertos por quien realice el consumo particular.

El desarrollador podrá solicitar a los habitantes del fraccionamiento, cooperación voluntaria para la operación, mantenimiento y conservación de las áreas de equipamiento urbano habilitadas en su totalidad al interior del fraccionamiento, siempre y cuando así haya sido autorizado por la Dirección, y de acuerdo a lo establecido en la Norma Técnica "Administración de Cuotas por Cooperación y Cuotas Condominales para el Municipio de Corregidora, Qro."



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 120 En caso que el desarrollador no concluya 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, para 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 la protocolización e inscripción en el Registro Público de las mismas y el cumplimiento total de las obligaciones en ellas descritas;
- III. Presupuesto de las Obras de Urbanización vigente y actualizado de las obras de urbanización del fraccionamiento, debiendo incluir al menos los conceptos mencionados en el presente reglamento, debidamente firmado por el propietario y el Director Responsable de Obra.;
- IV. Copia simple del Avance de Obras de Urbanización emitido por la Dirección, donde se especifique el avance en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización; y
- V. La actualización, prórroga y/o ratificación de los Estudios Técnicos, autorizaciones y dictámenes que fueron concedidos para la autorización del fraccionamiento

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 121 La etapa correspondiente a la Denominación del Fraccionamiento, consiste en la aprobación que realiza el Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, respecto del nombre con que se identificará el fraccionamiento, con base en los procedimientos establecidos en el Código, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 122 La autorización Denominación del Fraccionamiento deberá ser otorgada con base en el 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 123 La autorización Denominación del Fraccionamiento deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.

Artículo 124 Para la obtención de la Denominación del Fraccionamiento, el desarrollador del fraccionamiento deberá presentar solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

del Municipio, señalando el nombre previamente aprobado 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.

Artículo 125 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, 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 126 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 127 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, y cubrir el pago de impuestos y derechos correspondientes.

CAPÍTULO OCTAVO DE LA NOMENCLATURA DE CALLES

Artículo 128 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, con base en los procedimientos establecidos en el Código, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 129 La autorización de Nomenclatura de Calles deberá ser otorgada con base en 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 y longitud aprobada de cada una de ellas, el pago de impuestos y derechos generado, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias.

Artículo 130 La autorización de Nomenclatura de Calles deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 131 Para la obtención de la autorización de Nomenclatura de Calles, el desarrollador del fraccionamiento deberá presentar 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; y
- III. Planos de “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 y longitud por cada una de las calles, en formato horizontal preferentemente de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro con calidad de impresión óptima, firmado en original por el propietario del predio o el representante legal y el Director Responsable de Obra.

Artículo 132 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, 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 133 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 134 Una vez autorizada la Nomenclatura de calles para el 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, y cubrir el pago de impuestos y derechos correspondientes.

CAPÍTULO NOVENO DE LA VENTA DE LOTES

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

Artículo 136 La Venta de Lotes deberá ser otorgada con base en el 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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.

Artículo 138 Para la obtención de la Venta de Lotes, el desarrollador 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 ante el Registro Público, 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; y
- IV. Copia simple del oficio emitido por la Dirección en el que se haga constar la existencia y aprobación de la garantía que deberá ser equivalente al 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 del total del presupuesto para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije, de conformidad con lo que señala el Código. Dicha garantía responderá por la conclusión de las obras de urbanización así como su mantenimiento.

Artículo 139 El Avance de Obras de Urbanización al que hace referencia el inciso III del artículo que antecede, será otorgado por la Dirección, 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 desarrollador presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud de "Avance de Obras de Urbanización", 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, vigente y actualizado, donde se muestre en una columna el monto presupuestado por clasificación y conceptos, y en otra el monto ejecutado por clasificación y conceptos; y
- IV. Evidencia de los reportes bimestrales realizados hasta la fecha de solicitud



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

de dicho avance.

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 el documento de garantía correspondiente que el desarrollador entregará a favor del Municipio por las obras faltantes en el fraccionamiento, y especificará que deberá estar vigente hasta la fecha de vencimiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

Artículo 140 El oficio en el que se hace constar la existencia de la garantía por el monto que derive del Avance de Obras de Urbanización al que hace referencia el artículo que antecede, deberá ser solicitado a la Dirección por parte del desarrollador, y en el caso de que la garantía se otorgue mediante póliza de fianza, debiendo para tal efecto presentar archivo físico y digital que permita su aprobación.

La póliza de fianza deberá ser renovada y encontrarse vigente en todo momento hasta no contar con la autorización correspondiente a la Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización, debiendo para tal efecto en cada actualización, solicitar nuevamente el Avance de Obras de Urbanización que permita identificar el nuevo monto correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 y 140 del presente instrumento.

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 Dirección, hará efectiva la garantía presentada, especificando los medios en las que se aplicará y hará valer la misma, para realizar a través de la Secretaría, 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, 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 Ayuntamiento a través de la autorización de la Entrega y Recepción, la garantía anteriormente descrita será cancelada por la Secretaría previa solicitud del desarrollador.

Artículo 144 La autorización de Venta de Lotes tendrá la misma vigencia que la establecida en la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, y garantía correspondiente.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 145 Una vez transcurridos 90 días hábiles a partir de la conclusión de la vigencia de la autorización de Venta de Lotes, la Secretaría del Ayuntamiento solicitará por escrito al desarrollador, lleve cabo la renovación de dicha autorización en términos de lo establecido en el artículo siguiente, en caso de así requerirla, o bien, solicitarle inicie el procedimiento correspondiente a la Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización.

En un período que no excederá a los 30 días hábiles a partir de la notificación señalada en el párrafo inmediato anterior, el desarrollador iniciará el proceso correspondiente a la renovación de Venta de Lotes o la Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización, o bien informará los motivos y requisitos faltantes para llevar a cabo dichas autorizaciones.

El desarrollador, junto con el informe de no procedencia señalado en el párrafo inmediato anterior, deberá presentar el Avance de Obras de Urbanización actualizado y póliza de fianza correspondiente, en términos de lo dispuesto en el artículo 139 y 140 del presente. La póliza de fianza deberá tener una vigencia de 5 años contados a partir de la notificación del escrito emitido por la Secretaría del Ayuntamiento, y será para garantizar la conclusión, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y alumbrado público.

La secretaria del Ayuntamiento, y sin necesidad de notificar al desarrollador, podrá gestionar la ejecución de la fianza hasta seis meses antes de concluir el plazo señalado en la misma.

Recibidas las obras de urbanización a satisfacción del Ayuntamiento a través de la autorización de la Entrega y Recepción, la garantía anteriormente descrita será cancelada por la Secretaría previa solicitud del desarrollador.

Artículo 146 La renovación de la autorización de Venta de Lotes deberá ser solicitada a la Secretaría del Ayuntamiento en términos de lo establecido en el artículo 138 del presente instrumento, y se ajustará a los siguientes supuestos:

- a. Si del Avance de Obras de Urbanización señalado en los requisitos, resultara que existen obras de urbanización pendientes por ejecutar, adicionalmente deberá ser renovada la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo Sexto del presente ordenamiento. Ambas renovaciones tendrán una vigencia de dos años contados a partir de su autorización.
- b. Si del Avance de Obras de Urbanización señalado en los requisitos, resultara que no existen obras de urbanización pendientes por ejecutar, no será necesaria la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y su vigencia será de dos años contados a partir de su autorización.

En ambos casos, será requisito indispensable contar con la garantía correspondiente y vigente por el monto fijado en el Avance de Obras de Urbanización en términos de lo dispuesto en el artículo 139 y 140 de este ordenamiento.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 147 La autorización de Venta de Lotes deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.

Artículo 148 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; y
- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente.

Artículo 149 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 150 En lo que corresponde a las transmisiones de superficies a particulares, 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 Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 151 La Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización será otorgada por el Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, con base en los procedimientos establecidos en el Código Urbano, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 152 La Entrega y Recepción deberá ser otorgada con base en el 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 153 La Entrega y Recepción deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 154 Para la obtención de la Entrega y Recepción, el desarrollador 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, así como las señaladas en el presente ordenamiento;
- 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 de haber asistido al acto, 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, constándose a través del documento emitido por la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, o bien, de la Secretaría de Tesorería y Finanzas municipal;
- IV. Que el veinte por ciento de los predios, por lo menos, se encuentren construidos y habitados de conformidad con el número de Terminaciones de Obra correspondientes y haciéndose constar mediante 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 y 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.

Artículo 155 Recibida la solicitud, la Secretaría del Ayuntamiento procederá a verificar que con la documentación presentada por el desarrollador, se acreditan los requisitos señalados en el artículo que antecede.

Artículo 156 Para efectos de iniciar con el procedimiento de Entrega y Recepción, la Secretaría del Ayuntamiento notificará a la Secretaría, a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y a la Secretaría de Administración Municipal, entre otras que se consideren necesarias; a la Asociación de Colonos del fraccionamiento, y al desarrollador; 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 señalamiento urbano, se encuentre funcionando en óptimas condiciones.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Para la notificación del procedimiento a la Asociación de Colonos, 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 del artículo 154.

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 desarrollador del fraccionamiento, y la asociación de colonos correspondiente.

Artículo 157 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.

En caso de haber concluido el plazo de sesenta días otorgado y no se hayan hecho constar las reparaciones señaladas en el acta de inspección, el procedimiento solicitado se dará por cancelado, y en su caso debiendo iniciar el proceso descrito en el presente capítulo nuevamente.

Artículo 158 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 159 Para estar en posibilidades de autorizar la Entrega y Recepción, la



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Secretaría del Ayuntamiento deberá contar con las Opiniones Técnicas de la Secretaría, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y la Secretaría de Administración y aquellas que hubieran intervenido en el Acta de Inspección en caso necesario, 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 160 Cerrada la bitácora, en un período que no excederá los 15 días hábiles a partir de la notificación del Acuerdo de Cabildo correspondiente a la Entrega y Recepción, el desarrollador deberá presentar a la Dirección, la póliza de fianza a favor del Municipio que garantice los vicios ocultos de las obras de urbanización por el término de un año contado a partir de la autorización del Acuerdo de Cabildo.

La fianza será del diez por ciento del total del (los) Presupuesto(s) de las Obras de Urbanización autorizado(s) para el fraccionamiento en la última Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización con que cuente el desarrollo, 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.

Para estar en posibilidades de publicar dicho Acuerdo en la Gaceta Municipal, la Secretaría del Ayuntamiento deberá hacer constar a través del oficio emitido por la Dirección, el cumplimiento de la póliza de fianza correspondiente, así como el pago de la totalidad de las obligaciones en el descritas. El incumplimiento del presente artículo será causa de cancelación del Acuerdo.

Artículo 161 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 162 La autorización de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.

Artículo 163 A partir de la fecha de entrega y recepción de las obras de urbanización, el Municipio, 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.

Una vez que el Municipio se encuentre a cargo del mantenimiento y servicios del fraccionamiento, por ningún motivo se autorizará sobre las vías públicas de este, la



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 y, el uso de cualquier elemento que propicie que dichas vías permanezcan cerradas.

CAPÍTULO DECIMOPRIMERO DE LA AUTORIZACIÓN DEFINITIVA DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 164 La Autorización Definitiva del fraccionamiento será otorgada por el Ayuntamiento a través de un Acuerdo de Cabildo, con base en los procedimientos establecidos en el Código, el presente reglamento, y demás instrumentación jurídica en materia.

Artículo 165 Para estar en posibilidades de otorgar la Autorización Definitiva del fraccionamiento, la Secretaría del Ayuntamiento deberá contar con las Opiniones Técnicas de la Secretaría, 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 166 La Autorización Definitiva del fraccionamiento deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.

Artículo 167 La presente autorización podrá ser integrada al Acuerdo de Cabildo que autorice la Entrega y 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 168 El desarrollador 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 transmisión gratuita, 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 Ayuntamiento, debiendo para tal efecto presentar la documentación que a continuación se indica:

- I. Formato en original del “Visto Bueno al Proyecto de Lotificación”



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- 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, así como por el Director Responsable de Obra;
 - III. Planos originales de “Modificación Administrativa del 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; y
 - IV. En los casos que así se determine, la Dirección podrá solicitar 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; así como de los proyectos de redes de distribución de energía eléctrica autorizados por la Comisión Federal de Electricidad; y de los de infraestructura de gas, telefonía, voz y datos, televisión, y/o cualesquiera otras infraestructuras con las que vaya cuente el fraccionamiento

La Modificación Administrativa del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, deberá ser protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público.

Artículo 169 El desarrollador 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. Obtener la Modificación de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación ante la Dirección, debiendo presentar:
 - a) Formato en original del “Visto Bueno al Proyecto de Lotificación” debidamente llenado bajo la modalidad de “modificación”, firmado en original por el propietario del predio, o bien, el Representante Legal correspondiente, así como el Director Responsable de Obra ;
 - b) Copia simple de la identificación oficial del propietario del predio, o del Representante Legal correspondiente, así como la del Director Responsable de Obra;
 - c) Cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones señaladas en autorizaciones anteriores emitidas por Dependencias federales, estatales y municipales;
 - d) Actualización de los Estudios Técnicos del fraccionamiento que



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- resulten necesarios derivado de la modificación pretendida de acuerdo a lo que indique la Dirección; y
- e) 3 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. Obtener la 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;
 - 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 o para el caso en donde no se hayan realizado modificaciones a los proyectos, deberá presentar las factibilidades de servicios con una vigencia de por lo menos 3 meses posteriores a la fecha de ingreso del trámite, por la etapa que corresponda;
 - 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; y
 - f) 5 Planos originales de “Relotificación” del fraccionamiento, o bien de la etapa, sección o fase sujeta a relotificación, en formato horizontal preferentemente de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro con calidad de impresión óptima, 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 desarrollador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Sombra de Arteaga” por dos ocasiones, 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.

TÍTULO SEXTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS CONDOMINIOS Y SUS CARACTERÍSTICAS

Artículo 170 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 171 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.

Artículo 172 Las modalidades que podrán adoptar los condominios, se pueden clasificar de acuerdo a:

- a) Su estructura
 - i. Condominio vertical. Aquel inmueble que se edifique en varios niveles, en un terreno común, en el que cada uno de los propietarios tendrá derecho de propiedad sobre su área privativa construida, más su correspondiente cajón de estacionamiento y accesorios, como pueden ser bodegas, tendedores o jardín en azoteas, terrazas, etc., que sean de su uso exclusivo; además de un derecho de copropiedad sobre la totalidad del suelo así como sobre los elementos y partes comunes del



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- edificio vertical, necesarios para su adecuado uso y disfrute;
- ii. Condominio horizontal. Aquel inmueble con o sin construcción, teniendo el condómino derecho de propiedad individual 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;
 - iii. Condominio mixto. Aquel inmueble destinado para áreas o 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; y
 - iv. Unidad condominal: Aquel inmueble donde exista una agrupación de 2 o más condominios constituidos, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia.
- b) Su uso
- i. Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda;
 - ii. Comercial o de servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido;
 - iii. Turístico, recreativo-deportivo. Son aquéllos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso;
 - iv. Industrial. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;
 - v. Agropecuario. Son aquéllos que se destinan a las actividades agropecuarias y agroindustriales incluyendo las áreas destinadas a vivienda que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial; y
 - vi. Mixtos de usos compatibles. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

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



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

el Código.

Artículo 173 El número máximo de unidades privativas habitacionales al interior de un condominio será de doscientas cuarenta de conformidad con lo dispuesto en el Código.

Artículo 174 La unidad condominal podrá constituirse con independencia del número de áreas, edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto, y del tipo de condominios integrados.

Estas deberán tener acceso a través de una vía pública que cumpla con las especificaciones de las Normas Técnicas Complementarias del presente reglamento, y las especificaciones técnicas de las vialidades al interior de la misma se determinarán de acuerdo al número de unidades privativas que la conforman.

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 175 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 176 Los derechos de los condóminos sobre las áreas comunes, sólo serán enajenables, gravables o embargables conjuntamente con la unidad privativa.

Artículo 177 El Ayuntamiento, adicionalmente a las Normas Técnicas Complementarias para el diseño de los desarrollos inmobiliarios, deberá emitir un Reglamento de Convivencia y Administración Condominal, el cual deberá incluir las especificaciones que contiene el presente, así como lo dispuesto en el artículo 286 y demás aplicables del Código.

Artículo 178 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 de Convivencia y Administración Condominal, 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.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 179 Se podrá constituir un régimen de propiedad en condominio cuando:

- I. Las diferentes unidades privativas tales como áreas, 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, las disposiciones del presente y demás normatividad aplicable.

Artículo 180 La propiedad común de un condominio se conforma por:

- I. En el condominio vertical:
 - a. Todo el suelo afecto al régimen de propiedad en condominio;
 - b. El sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios, siempre que sean de uso general y los jardines y espacios que haya señalado la Dirección en el Visto Bueno al Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio, como superficies para estacionamiento de vehículos, siempre y cuando no formen parte de la unidad privativa en términos del reglamento del condominio y la escritura de compraventa correspondiente;
 - c. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos y azoteas de uso general; y



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- d. Se consideran de propiedad común sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas locales o edificaciones privativas.
- ii. En el condominio horizontal:
- a. El suelo que no haya sido destinado a la ubicación de unidades privativas, áreas o lotes;
 - b. Los jardines, senderos, andadores, calles interiores y espacios, que hayan señalado las normas antes mencionadas como suficientes para el estacionamiento de vehículos, siempre y cuando no formen parte de la unidad privativa, en términos del reglamento del condominio y la escritura de compraventa correspondiente; y
 - c. En lo conducente, lo previsto por las disposiciones anteriores que le sean aplicables.
- iii. En ambos condominios:
- a. Los áreas y edificaciones destinados a la administración, alojamiento de porteros y vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
 - b. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, área o local; y
 - c. Cualesquier otra parte del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura pública en que consta la constitución del condominio o que determine en Asamblea la totalidad de condóminos.

Artículo 181 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 182 Los cajones de estacionamiento, áreas de almacenamiento, áreas de



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 183 Todos los condominios habitacionales deberán considerar los cajones de estacionamiento para visitantes de conformidad con la siguiente dotación:

Número de unidades privativas	Cajones estándar	Cajones para personas con discapacidad
de 2 a 10	Determinado por la Dirección	Determinado por la Dirección
De 11 a 24	2 cajón estándar	1 adicional a los cajones estándar
De 25 en adelante	Uno por cada ocho unidades privativas	Del total de cajones estándar se destinará uno por cada cinco

Entendiendo para efecto del cálculo que los números fraccionarios obtenidos se redondean hacia el número entero superior.

Los cajones de visitantes deberán concentrarse en grupos de al menos cinco, debiendo estos grupos estar localizados de manera estratégica dentro del condominio preferentemente colindante a las áreas comunes. En algunos casos la Dirección podrá solicitar la instalación de ciclo estaciones u otros elementos de movilidad que considere necesarios.

Los condominios con usos distintos al habitacional, la dosificación de cajones de estacionamiento estará a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Municipio de Corregidora, Qro.

Artículo 184 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 185 El Administrador del condominio, cuya personalidad se define en la sección décima segunda 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 186 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.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Artículo 187 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, 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 188 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.

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO DEL PROCESO DE AUTORIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 190 El procedimiento de autorización de condominios se conforma del



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 191 Los Dictámenes de Uso de Suelo para los condominios, se emitirán por la Dirección de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento y el Código Urbano.

Artículo 192 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. Estudios Técnicos adicionales que serán necesarios presentar previo el Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio; y
- V. Cualesquiera otros que así determine la Dirección.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS

Artículo 193 Para el caso en que el predio donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte de un fraccionamiento autorizado, o bien un condominio forme parte de una unidad condominal autorizada, el desarrollador estará exento de presentar la autorización de los estudios técnicos, a menos, que en la validación particular de cada uno de los estudios se disponga lo contrario.

Artículo 194 Con el fin de continuar con el procedimiento de autorización de un



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

condominio, será necesario que el desarrollador presente los dictámenes y estudios técnicos que se describen en el presente ordenamiento 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 195 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 debidamente firmado por el especialista responsable, que incluya diseño de pavimentos, guarniciones, banquetas, ciclo vías y demás elementos que conforman la vialidad;
- II. Informe de Factibilidad Vial o Estudio de Impacto Vial avalado por la Dependencia municipal correspondiente, 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 y el presente, la red de transporte público y medios alternativos de movilidad, o cualesquiera otras características que se consideren necesarias para el correcto, seguro y eficiente desplazamiento de la ciudadanía y promoción de movilidad en medios no motorizados;
- III. Opinión Técnica de Riesgos emitida por la Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro y la Evaluación de Grado de Riesgo de la Unidad Municipal de Protección Civil, 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; ambos documentos deberán señalar que el riesgo es bajo o aceptable y la viabilidad de llevar a cabo el desarrollo inmobiliario pretendido;
- IV. Estudio Hidrológico y su correspondiente validación emitida por la Comisión Nacional del Agua, la Comisión Estatal de Aguas, la Comisión Estatal de Infraestructura, o por la dependencia gubernamental que tenga facultades, 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, según sea el caso; y
- VI. Evaluación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Sustentable del Estado de Querétaro, de conformidad con la modalidad que corresponda, debiendo anexar estudio realizado para tal fin.

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, adicionalmente a lo establecido en el artículo anterior, deberán presentar los estudios 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. Cualesquiera otros señalados en el Acuerdo de Cabildo, así como los que así considere necesarios la Dirección.

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 desarrollador deberá presentar la modificación o ratificación de los estudios técnicos que la Dirección considere necesarios para salvaguardar el correcto funcionamiento del desarrollo, mismos que deberán estar vigentes.

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 respecto del plano del condominio o unidad condominal que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la denominación y descripción de las características y condiciones del predio, el tipo de condominio, el sembrado de áreas privativas y comunes, el trazo y secciones de vialidades internas, el plano del proyecto de matematización, 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 desarrollador del condominio deberá presentar la siguiente documentación:



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- 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, así como la acreditación vigente del Director Responsable de Obra que incluya el número de cédula profesional;
- 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;
- IV. Deslinde Catastral autorizado por la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro debidamente inscrito en el Registro Público, excepto los casos donde el condominio se constituya sobre un lote resultante de un fraccionamiento autorizado;
- V. Constancia de Alineamiento emitida por la Dirección;
- 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, que contemple al menos el número de unidades privativas a desarrollar en la primera etapa del condominio;
- VII. Copia simple de la Factibilidad de dotación de servicios de electrificación vigente y emitida por la Comisión Federal de Electricidad;
- VIII. Copia simple del Dictamen de Uso de Suelo emitido por la Dirección que contenga la información descrita en el presente reglamento;
- IX. Copia simple de los Estudios 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;
- XI. 3 Planos originales de “Sembrado” con la propuesta de distribución de unidades privativas y comunes que conformarán el condominio, indicando pavimentos y detalles constructivos;
- XII. 3 Planos originales de “Matematización” con la propuesta de distribución de las áreas privativas y comunes que conformarán el condominio;
- XIII. Planos de Prototipos Arquitectónicos en caso de ser condominio con edificación;
- XIV. Cálculo para el diseño de contenedores que especifique el número, distribución y capacidad de los mismos de acuerdo a el número de usuarios del condominio y la frecuencia del servicio de recolección, en algunos se podrá solicitar que venga avalada por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

Adicionalmente, la Dirección podrá solicitar al desarrollador la documentación que a continuación se indica:



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- I. En caso de ser persona moral, acta constitutiva debidamente protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público;
- 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;
- V. En caso de que el Deslinde Catastral tenga una antigüedad igual o mayor a 5 años, y señale derechos de vía, restricciones o zonas de protección, deberá presentarse la actualización de las constancias que modifiquen o ratifiquen las áreas o franjas a respetar; y
- VI. Cualesquiera otros que así considere necesarios la Dirección.

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

Artículo 200 La propuesta de diseño en el proyecto de Matematización y Sembrado a las que hace referencia el inciso XI y XII 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 "Sembrado" al que hace referencia el inciso XI del artículo 199, deberá ser presentado en formato horizontal preferentemente de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro con óptima calidad de impresión, 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. Nombre del trámite;
- III. Croquis de ubicación legible del condominio indicando el Norte geográfico;
- IV. Propuesta de distribución de sembrado de viviendas, áreas privativas y comunes que conformarán el condominio, debiendo ser polígonos continuos y diferenciables entre sí;
- V. Cotas numéricas en cada uno de los segmento del polígono general y en cada uno de los segmentos de las áreas, que deberán presentar el mismo número de decimales que el Deslinde Catastral o el polígono origen del condominio;
- VI. Identificación del número de área;
- VII. Identificación de la superficie en cada una de las áreas que deberá



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- presentar el mismo número de decimales que el Deslinde Catastral o el polígono origen del condominio;
- VIII. Identificación del uso y destino de cada uno de las áreas (privativas y comunes);
 - IX. Cortes transversales de las vialidades con detalles constructivos que deberán corresponder con las recomendaciones del Estudio de Mecánica de Suelos presentado, cotas generales y cotas particulares, incluyendo banqueteta, guarnición, franjas vegetales, infraestructura y/o mobiliario urbano, rampas peatonales, arroyo, y en su caso camellones, ciclovías y cualquier otro elemento adicional;
 - X. Isométrico a detalle con especificaciones constructivas de las rampas de acceso universal, cruce a nivel y/o elementos de accesibilidad;
 - XI. Identificación de los elementos que conforman las áreas comunes tales como contenedores, buzones, medidores de servicios, circulaciones, etc.
 - XII. En su caso, identificación del tipo elemento utilizado para la delimitación del condominio indicando el procedimiento constructivo del mismo; y
 - XIII. Así como los detalles y/o especificaciones que considere necesarios la Dirección para el correcto entendimiento del proyecto.

El diseño de los elementos perimetrales de delimitación del condominio con la vía pública, deberán cumplir con las siguientes características:

- a) Se permitirá el uso de muros ciegos en un cincuenta por ciento del total de los metros lineales de dicho perímetro, el diseño de éstos deberá elaborarse a base de texturas, colores y/o rematamientos con áreas ajardinadas.
La altura máxima de las bardas perimetrales será de 2.40m con respecto al nivel de la banqueteta de la vialidad colindante.
- b) El cincuenta por ciento restantes del total de los metros lineales de dicho perímetro deberá contar con permeabilidad visual hacia la vía pública a través del uso de elementos como rejas, muro reja, vegetación, arborización y cualquier otro elemento que así considere la Dirección.
La altura máxima de la base del muro reja será de 1.00m. La altura máxima de los elementos descritos para el perímetro será de 2.40m con respecto al nivel de la banqueteta de la vialidad colindante.

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 preferentemente de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro con óptima calidad de impresión, 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. Nombre del trámite;
- III. Croquis de ubicación legible del condominio indicando el Norte geográfico;



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- IV. Propuesta de distribución de las áreas privativas y comunes que conformarán el condominio, debiendo ser polígonos continuos y diferenciables entre sí;
- V. Cotas numéricas en cada uno de los segmento del polígono general y en cada uno de los segmentos de las áreas, que deberán presentar el mismo número de decimales que el Deslinde Catastral o el polígono origen del condominio;
- VI. Identificación del número de área;
- VII. Identificación de la superficie en cada una de las áreas que deberá presentar el mismo número de decimales que el Deslinde Catastral o el polígono origen del condominio;
- VIII. Tabla descriptiva general de superficies clasificada por uso y destino, incluyendo superficie total, número de áreas y número de viviendas;
- IX. Tabla descriptiva por nivel de superficies clasificada por uso y destino, incluyendo superficie total, número de áreas y número de viviendas;
- X. Identificación de los elementos que conforman las áreas comunes tales como contenedores, buzones, medidores de servicios, circulaciones, etc; y
- XI. 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, la Constancia de Inexistencia de Obras de Urbanización, 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.

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 desarrollador del condominio deberá presentar la siguiente documentación:



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- I. Formato de Solicitud de “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, así como la acreditación vigente del Director Responsable de Obra que incluya el número de cédula profesional;
- 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;
- 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 del oficio y planos 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 del oficio y planos 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. Bitácora de Obra debidamente requisitada y firmada por el propietario y el Director Responsable de Obra;
- IX. 3 Planos con la leyenda “Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio” con el proyecto de sembrado del condominio, o bien de la etapa, sección o fase sujeta a urbanizar, en formato horizontal preferentemente de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro con calidad de impresión óptima, 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 “Sembrado” 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 El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

estará a cargo de Dirección y el desarrollador correspondiente. Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la Dirección.

El desarrollador deberá presentar de manera bimestral a la Dirección un reporte por escrito acompañado de fotografías donde se describa el avance de la obra al momento, las actividades que se están realizando así como el avance comparativo con el Cronograma presentado en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

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 Cuando se construya un condominio en un predio urbanizado, cuyo proyecto no requiera la generación de vialidades privadas y obras de urbanización, la Dirección emitirá la Constancia de Inexistencia de Obras de Urbanización, debiendo tramitarse la licencia de construcción de las áreas comunes y, en su caso la licencia de construcción de las unidades privativas, así como el aviso de terminación de obras correspondientes.

Artículo 210 Una vez concluida la totalidad de las obras de construcción y urbanización del condominio, el desarrollador deberá solicitar a la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución 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 Código así como 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 predio donde se desarrolle el condominio o unidad condominal forme parte de un fraccionamiento autorizado, o bien un condominio forme parte de una unidad condominal autorizada, y cuente con Autorización de Venta de Lotes o en su caso Venta de Unidades Privativas vigente a la fecha de la solicitud del trámite, siempre y cuando así haya sido contemplado dicho condominio en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación o distribución correspondiente, el Desarrollador estará exento de obtener la autorización de Venta de Unidades Privativas, de conformidad con lo que señala la Fracción VI del artículo 226 del Código.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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

Para los casos en donde el lote o área condominal haya sido enajenada por el desarrollador a un tercero, y la Autorización para Venta de Unidades Privativas se encuentren vencida, el desarrollador del condominio podrá solicitar la autorización para ventas de manera independiente para su condominio y será de forma simultánea con la Declaratoria de Régimen de Propiedad de Condominio.

Artículo 213 La Venta Unidades Privativas deberá ser otorgada con base en los anexos gráficos del Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, 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 desarrollador del condominio o unidad condominal deberá presentar una solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento, 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, o de la Constancia de Inexistencia de Obras de Urbanización en su caso;
- 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 garantía 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 del total del presupuesto para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije, de conformidad con lo que señala el Código.

En caso de incumplimiento, la Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio, previa solicitud de la Secretaría, hará efectiva la garantía presentada, especificando los medios en



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

las que se aplicará y hará valer la misma, para realizar a través de la Secretaría de 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;

- I. Autorización, cumplimiento e instrumento que haga constar la transmisión 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
- II. Pago de derechos e impuestos correspondientes.

Artículo 215 El Avance de Obras de Urbanización al que hace referencia la Fracción III del artículo que antecede, será otorgado por la Dirección, 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 desarrollador 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; y
- IV. Reportes bimestrales del avance de la obra al momento, las actividades que se están realizando así como el avance comparativo con el Cronograma presentado en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

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 garantía correspondiente, que servirá para la conclusión, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización.

Artículo 216 El oficio en el que se hace constar la existencia y aprobación de la garantía por el monto que derive del Avance de Obras de Urbanización al que hace referencia el artículo que antecede, deberá ser solicitado a la Dirección por parte del desarrollador.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Para el caso en que la garantía se otorgue mediante fianza tendrá la misma vigencia que la establecida en la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, debiendo presentar archivo digital que permita su aprobación.

Esta fianza únicamente podrá ser cancelada hasta que se lleve a cabo la Entrega y Recepción del condominio, en caso del vencimiento de dicha garantía, deberá de renovarse hasta entonces.

Artículo 217 Para estar en posibilidades de autorizar la 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.

Artículo 218 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 garantía establecida debiendo para tal efecto solicitar nuevamente un Avance de Obras de Urbanización.

Artículo 219 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 todos los formatos en que será presentado (espectaculares, folletos, páginas de internet, volantes, etc). En caso de contar con folleto descriptivo deberá incluir 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.

Para el caso de los condominios en donde se exente la autorización de Venta de Unidades Privativas, la autorización de publicidad se otorgará de manera conjunta con la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, debiendo anexar en dicha solicitud los requisitos mencionados anteriormente.

Artículo 220 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.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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 221 La Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, es el documento jurídico administrativo emitido por la Dirección que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, entre las que se incluyen áreas de transmisión gratuita, pago de impuestos y derechos.

Artículo 222 Para la obtención de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el desarrollador 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 en las obras de urbanización;
- VII. Propuesta del Reglamento interno del Condominio en términos de lo que establece la Sección Decimoquinta del Capítulo Séptimo del Código;
- VIII. En caso de aplicar, presentar la propuesta de publicidad del condominio para su autorización de conformidad con los requisitos señalados en el presente reglamento; y
- IX. 5 Planos con la leyenda “Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio” con el proyecto de matematización y sembrado del condominio, o bien de la etapa, sección o fase sujeta a urbanizar, en formato horizontal preferentemente de 90cm X 60cm con el pie de plano autorizado por la Dirección, blanco y negro con calidad de impresión óptima, 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 “Sembrado” y “Matematización” del Capítulo de Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

Condominio.

Para el caso de los condominios que no provienen de un fraccionamiento autorizado, la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio puede ser otorgada de manera conjunta con la Autorización de Venta de Unidades Privativas mediante Acuerdo de Cabildo autorizado por el Ayuntamiento, debiendo ingresar los requisitos anteriormente mencionados junto con la solicitud de Autorización de Venta de Unidades Privativas a la Secretaría de Ayuntamiento.

Artículo 223 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 memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, que incluirá:
 - a. 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;
 - b. El indiviso que corresponda a cada unidad de propiedad privativa y el porcentaje que representa del condominio;
 - c. El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad privativa;
 - d. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;
- IV. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados en el siguiente artículo;
- V. 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;
- VI. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- propiedad en condominio;
- vii. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;
 - viii. El valor que, a través de avalúo elaborado por valuador con nombramiento en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, se asigne a cada unidad de propiedad privativa del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;
 - ix. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;
 - x. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión; y
 - xi. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales.

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 224 La póliza de fianza que se señala en el Fracción IV del artículo que antecede, para la constitución del régimen de propiedad en condominio se otorgará a favor de la Asamblea General o de forma proporcional a favor de cada uno de los Condóminos por un monto correspondiente al veinticinco por ciento del valor total de las obras de construcción de las áreas comunes de conformidad con el Avalúo Fiscal presentado por el desarrollador, que servirá para responder por su conclusión, mantenimiento y conservación.

Dicha póliza de fianza deberá ser revisada y validada por la Dirección haciéndose constar en oficio su existencia, el monto y su contenido, debiendo presentar el desarrollador una solicitud que incluya la versión impresa y el archivo digital que permita su validación.

La vigencia de dicha póliza será por dos años a partir de la emisión de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, y deberá mantenerse vigente hasta en tanto no se lleve a cabo la Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio, momento en el cual podrá ser cancelada previa solicitud del desarrollador.

Artículo 225 Para el caso en donde se hayan vencido la pólizas de fianza citada en los artículos 214, 215, 222 y 223, y de no haberse realizado la Entrega y Recepción en ese periodo, la Secretaría del Ayuntamiento solicitará por escrito al desarrollador, lleve cabo la renovación de dichas pólizas, o bien, solicitarle inicie el procedimiento correspondiente a la Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

En un periodo que no excederá a los 30 días hábiles a partir de la notificación señalada en el párrafo inmediato anterior, el desarrollador iniciará el proceso correspondiente a la Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización, o bien informará los motivos y requisitos faltantes para llevar a cabo dicha autorización.

El desarrollador, junto con el informe de no procedencia señalado en el párrafo inmediato anterior, deberá presentar el Avance de Obras de Urbanización actualizado y las pólizas de fianza correspondiente, en términos de lo dispuesto en el artículo 215 y 216 del presente.

Las pólizas de fianza, en caso de no haber renovado la autorización correspondiente a la Venta de Unidades Privativas, deberán tener una vigencia de 5 años contados a partir de la notificación del escrito emitido por la Secretaría del Ayuntamiento, y será para garantizar la conclusión, mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y construcción de áreas comunes.

Artículo 226 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, deberá inscribirse en el Registro.

CAPÍTULO NOVENO

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

Artículo 227 Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización y construcción de áreas comunes del condominio, y para la obtención del Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización de Condominio, el desarrollador del condominio o unidad condominal deberá presentar solicitud por escrito a la Secretaría del Ayuntamiento, debiendo anexar a la misma la siguiente documentación:

- I. Que se realizó mediante escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público, la transmisión a favor del Municipio de las áreas que establece el artículo 156 del Código y este Reglamento, salvo las excepciones señaladas en el mismo; así como la superficie e infraestructura señaladas en el artículo 157 del Código en favor de las instancias correspondientes;
- II. Copia simple de las autorizaciones obtenidas para el condominio con



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- anterioridad, así como las que en su momento le pudieran ser señaladas, debidamente protocolizadas e inscritas ante el Registro Público, anexando a las mismas el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y condicionantes en ellos descritas;
- III. Documento que ampare que los servicios urbanos y obras de infraestructura se encuentran funcionando en óptimas condiciones; 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 asamblea de condóminos de haber asistido al acto, y la(s) autoridad(es) competente(s);
 - IV. Documento emitido por la Dirección de Catastro o bien, de la Secretaría de Tesorería y Finanzas municipal que ampare que se encuentra vendido el cuarenta por ciento de la totalidad de las unidades privativas, y que éstas se encuentren tributando el impuesto predial correspondiente;
 - V. Documento emitido por la Dirección que ampare que al menos el cuarenta por ciento de las unidades privativas se encuentran construidas y habitadas;
 - VI. 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 y recepción correspondiente;
 - VII. 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;
 - VIII. Que a la fecha de la solicitud del trámite, las pólizas de fianza se encuentren vigentes en términos de lo dispuesto en los artículos 214, 215, 222 y 223.
 - IX. Presentar la actualización del Presupuesto de Obras de Urbanización que deberá coincidir con el de la última Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio;
 - X. Que se encuentre legalmente constituida la Mesa Directiva aprobada por la Asamblea General de condóminos del condominio constando en escritura pública.

Artículo 228 Recibida la solicitud, la Secretaría del Ayuntamiento procederá a verificar que con la documentación presentada por el desarrollador, se acredita la documentación señalada en el artículo que antecede.

Artículo 229 Para efectos de iniciar con el procedimiento la Secretaría del Ayuntamiento notificará a la Mesa Directiva de la Asamblea General de Condóminos correspondiente, al desarrollador, a la Secretaría y demás dependencias que se considere necesarias, 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 y de alumbrado, y áreas comunes, se encuentran funcionando en óptimas condiciones. La incomparecencia del



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

desarrollador no afecta la validez de la inspección.

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 viales, 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 Secretaría de Ayuntamiento integre un expediente detallado del procedimiento descrito en el presente y anexando el acta firmada por las instancias involucradas, el desarrollador del condominio, de haber asistido al acto.

Artículo 230 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 adecuaciones y 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 a la la Secretaría de Ayuntamiento a fin de proceder nuevamente con la inspección general, en términos de lo previsto en esta sección.

En caso de haber concluido el plazo de sesenta días otorgado para acreditar las reparaciones señaladas en el acta de inspección, y de no haber presentado documentación alguna por parte del desarrollador, se dará por cancelado el trámite por falta de interés, debiendo iniciarse nuevamente en términos del artículo 227 del presente reglamento.

Artículo 231 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 de áreas comunes que será remitido a la Secretaría de Ayuntamiento, el cual establecerá la obligación del desarrollador de otorgar a favor de la Asamblea General 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 presupuesto de las Obras de Urbanización del Condominio, autorizado en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Condominio que se encuentre vigente a la fecha, más su actualización.



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

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.

No será necesaria la inspección a que se refieren los artículos anteriores, cuando la solicitud sea recibida dentro de los cinco días hábiles siguientes a la conclusión de las obras de construcción y urbanización del condominio, debiendo manifestar el desarrollador, bajo protesta de decir verdad, que dichas obras están funcionando correctamente y que a través de los reportes bimestrales de Avance de Urbanización y la bitácora de supervisión de obras de urbanización se acredite su óptimo funcionamiento; debiendo la Dirección emitir el Dictamen Técnico aprobatorio correspondiente.

Artículo 232 Emitido el Dictamen Técnico aprobatorio de la Ejecución de Obras de Urbanización, en su caso, la Secretaría de Ayuntamiento notificará al desarrollador así como a la Asamblea General de Condóminos el día y hora que tendrá verificativo la Entrega y Recepción de las obras de Construcción y Urbanización del Condominio, y dicho acto deberá celebrarse mediante Asamblea legalmente convocada la cual se hará constar ante la fe de Notario Público, se deberá protocolizar ante Notario Público e inscribirse ante el Registro Público.

En esta Entrega y Recepción de las obras de Urbanización del Condominio se constatará que todo el mobiliario al que se encuentra obligado a colocar el desarrollador al interior del condominio, como depósitos y/o contenedores de basura, buzones, aparcamientos de bicicletas, bolardos, botes de basura, bancas, muebles de jardinería, etc., permanecen en el mismo para su correcto funcionamiento, y se entenderá que la propiedad de los mismos queda a favor de la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 233 A partir de la fecha de Entrega y Recepción de las Obras de Construcción y Urbanización del Condominio, la Asamblea General de Condóminos, se hará cargo de la operación de las obras y servicios del condominio, así como de la prestación de los servicios de vigilancia, limpieza y mantenimiento de áreas verdes y vialidades privadas.

Artículo 234 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.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LA EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO

Artículo 235 La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio podrá ser extinguida a solicitud de la Asamblea General de Condóminos por así convenir a sus intereses, para lo cual deberá contemplarse que dicha extinción conlleva:



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

- a. La renuncia a los derechos sobre la propiedad de las áreas y bienes comunes y vialidades del condominio, y su voluntad para que las mismas sean transmitidas a título gratuito a favor del Municipio;
- b. Las áreas de uso común del condominio tales como vialidades y áreas comunes deberán ser transmitidas a título gratuito a favor del Municipio, con lo cual formarán parte del dominio público y por lo tanto serán de libre acceso a la población. Para tal fin las vialidades y habilitación de las áreas comunes deberán estar en óptimas condiciones a fin de que sean recibidas por el Municipio;
- c. Los condóminos deberán asumir los costos y realizar los trámites necesarios para el reconocimiento y donación de las vialidades, la transmisión de las áreas comunes a Municipio, la individualización de los servicios, la remoción de los elementos que hubiesen sido construidos para delimitar el condominio así como las modificaciones a la escritura de la constitución de la Asamblea General de Condóminos así como a las escrituras de propiedad de cada condómino, y todos aquellos que deriven del procedimiento;
- d. La Asamblea General de Condóminos deberá hacerse responsable del finiquito y cierre de administración de las cuotas condominales, gastos, pagos en general, etc., en el entendido que una vez extinto el condominio no existirán cuotas obligatorias.

Artículo 236 El procedimiento, requisitos y condicionantes para la extinción del Condominio deberán ser establecidos mediante un Acuerdo de Cabildo emitido por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADICIONALES

Artículo 237 Los procedimientos, lineamientos, autorizaciones y disposiciones no indicados en el presente Reglamento atenderán lo señalado en el Código.

TRANSITORIOS

PRIMERO. 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.

SEGUNDO. Publíquese el presente Reglamento por una sola ocasión en el órgano de difusión oficial del H. Ayuntamiento la Gaceta Municipal "La Pirámide", atendiendo que dicha publicación queda exenta de pago por determinación del Cuerpo Colegiado del Municipio de Corregidora, en términos



Promulgación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro. Aprobado en fecha 18-07-2019

del artículo 102 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro en correlación al artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro:

“Artículo 21. No obstante lo dispuesto en los artículos 19 y 20, están exentos del pago de impuestos, derechos y contribuciones especiales el Estado, la Federación y los Municipios, a menos que su actividad no corresponda a funciones de derecho público, siempre y cuando esta disposición no sea contraria a la ley especial de la contribución de que se trate...”

TERCERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el medio de difusión mencionado en el transitorio anterior.

CUARTO. Se abroga el Reglamento de Desarrollos inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal “La Pirámide”, en fecha 03 de noviembre de 2017.

QUINTO. La Secretaría de Tesorería y Finanzas del Municipio de Corregidora, validará que exista el presupuesto necesario a efecto de que se provean de los elementos requeridos para el cumplimiento del presente Reglamento.

SEXTA. Notifíquese a todas las secretarías de esta entidad municipal para los efectos que haya lugar.

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL Y MANDARÁ SE PUBLIQUE Y OBSERVE.

Lic. Roberto Sosa Pichardo, Presidente Municipal de Corregidora, Querétaro, con fundamento en los artículos 30 segundo párrafo y 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, expido y promulgo el presente **Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro.**

Dado en el Centro de Atención Municipal, Sede Oficial de la Presidencia Municipal de Corregidora, Qro., a los 18 (dieciocho) días del mes de julio de 2019 (dos mil diecinueve), para su debida publicación y observancia.

**LIC. ROBERTO SOSA PICHARDO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CORREGIDORA, QRO.**

**LIC. SAMUEL CÁRDENAS PALACIOS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**