

**GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE EL MARQUÉS
2006-2009**

LIC. ENRIQUE VEGA CARRILES, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUÉS, QRO., HACE SABER A SUS HABITANTES, QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Y 30 FRACCIÓN I, 146 Y 147 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

Que el Gobierno Municipal tiene como finalidad prioritaria atender las necesidades técnicas y humanas de la población de El Marqués, Qro., procurando el desarrollo armónico y equilibrado, así como ordenar los planes de crecimiento, a fin de que la población disfrute de los servicios necesarios para la convivencia social.

Que el ordenado desarrollo de los asentamientos humanos, requiere de la modernización del marco jurídico que norme y controle la autorización de las actividades relacionadas con el uso, comercialización, control, administración, inspección y vigilancia de los fraccionamientos, sus normas básicas, lotificación, subdivisión y relotificación de predios públicos y privados, cualquiera que sea su régimen de propiedad; ya que actualmente el establecimiento de fraccionamientos y condominios se rige por el Código Urbano para el Estado de Querétaro, el cual sienta las bases generales para todos los Municipios de la entidad, dándoles un tratamiento análogo y sin importar si son metropolitanos, urbanos, semiurbanos o rurales.

Que en términos de lo que dispone el artículo 115 fracción II, Párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Ayuntamiento de El Marqués, Qro., está facultado para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra; percibir las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora; así como, las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Que en concordancia con lo anterior, el presente ordenamiento que se somete a la consideración del pleno del cuerpo edilicio, tiene por objeto definir, regular y controlar el proceso de autorización de los fraccionamientos y condominios que se realicen en el territorio del Municipio de El Marqués, Qro.

Que el Título Primero de este Reglamento, denominado "*Disposiciones Generales*", tiene como propósito regular las actividades relativas a los fraccionamientos y condominios constituidos y que se constituyan en el territorio

del Municipio de El Marqués, Qro.; proveyendo, lo relativo a la densidad poblacional de donde se ubiquen.

Que el Título Segundo denominado “*De los Fraccionamientos*”, describe los requisitos que deben ser cubiertos para llevar a cabo el anteproyecto y proyecto del fraccionamiento; la distinción que existe entre fraccionamiento habitacional, comercial e industrial, incluyendo las obras de urbanización y las características que debe tener cada tipo.

Que el Título Tercero denominado “*De los Desarrollos en condominio*”, establece los alcances que debe observar el proyecto, los términos en que deben hacerse las modificaciones y aquellas que resulten necesarias posteriores a su autorización; estableciendo de igual manera la diferencia entre condominio tipo habitacional y tipo comercial.

Que el Título Cuarto denominado “*De la Inspección, Vigilancia, Sanción y Recurso*”, establece la forma y términos para llevar a cabo la inspección y supervisión; las infracciones y sanciones que deben aplicarse a quienes contravengan las disposiciones del presente Reglamento; y el recurso que puede hacer valer la parte a quien afecte un acto de autoridad en términos del presente ordenamiento.

Por lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de El Marqués, Qro., en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 19 de Agosto 2009, tuvo a bien aprobar y expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I DEL OBJETO Y CONCEPTOS

ARTÍCULO 1. El presente reglamento es de observancia general en el Municipio de El Marqués, Qro.; sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto proveer la exacta aplicación del Código Urbano para el Estado de Querétaro, mediante el establecimiento de procedimientos y normas técnicas tanto de diseño como de urbanización a las que deberán sujetarse los proyectos y obras de los fraccionamientos y desarrollos en condominio.

ARTÍCULO 2. Además de los conceptos señalados en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, para los efectos de este ordenamiento se entenderá por:

- I. ANDADOR:** La vialidad destinada únicamente para el uso de peatones y con restricción para la circulación de vehículos, salvo los de

emergencia, para dar acceso a los lotes o viviendas de los fraccionamientos y áreas privativas tratándose de condominios;

- II. **ÁREA DE DONACIÓN:** La superficie de terreno de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, que el desarrollador tiene la obligación de transmitir a favor del Municipio de El Marqués, Qro., destinada para equipamiento urbano y áreas verdes, de acuerdo con los porcentajes previstos por el Código Urbano para el Estado de Querétaro;
- III. **ARROYO VEHICULAR:** El espacio de una vialidad destinado exclusivamente para la circulación de vehículos;
- IV. **AYUNTAMIENTO:** EL H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro.;
- V. **CALLE CERRADA:** La vialidad destinada para el tránsito peatonal y vehicular, que tiene su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los lotes colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras calles;
- VI. **CAUSAHABIENCIA:** Persona física o moral que se subroga en los derechos y obligaciones en caso de novación;
- VII. **CEA:** A la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro.
- VIII. **CEC:** A la Comisión Estatal de Caminos del Estado de Querétaro.
- IX. **CFE:** A la Comisión Federal de Electricidad;
- X. **CNA:** A la Comisión Nacional del Agua.
- XI. **CÓDIGO:** A el Código Urbano para el Estado de Querétaro;
- XII. **COMISIÓN:** A la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de El Marqués, Qro.;
- XIII. **CONDominio:** El régimen jurídico en que coexiste un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades privativas que se constituya un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia hacia la vía pública o hacia algún elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva;
- XIV. **CONDÓMINO:** A la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva, y copropietario de los elementos y partes comunes que integren el desarrollo en condominio;

- XV. CONDOMINIO HORIZONTAL:** A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de un terreno y de la edificación constituida sobre él y copropietario del terreno o áreas de aprovechamiento común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- XVI. CONDOMINIO VERTICAL:** A la modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de una parte de la edificación y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general, en donde existe un elemento común de propiedad indivisible;
- XVII. CONDOMINIO MIXTO:** A la modalidad en la que se dan simultáneamente las dos condiciones requeridas para el condominio vertical y el horizontal;
- XVIII. COS:** Al Coeficiente de Ocupación del Suelo;
- XIX. COORDENADAS UTM:** Los valores X, Y que indican latitud y longitud en metros, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, referenciadas a la Red de Vértices Geodésicos del Municipio;
- XX. CUS:** Al Coeficiente de Utilización del Suelo;
- XXI. DEPENDENCIAS Y ENTIDADES PÚBLICAS:** Los organismos operadores a que se refiere el Código que tengan a su cargo la construcción, operación, regulación, administración y control de los servicios públicos;
- XXII. DIRECCIÓN:** A la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués, Qro.;
- XXIII. DIRECCIÓN DE SERVICIOS MUNICIPALES:** La Dirección de Servicios Municipales de El Marqués, Qro.;
- XXIV. DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES:** La Dirección de Obras Públicas Municipales de El Marqués, Qro.;
- XXV. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA:** Es la persona física colegiada en el Estado de Querétaro y registrada ante la Dirección, que funge como Perito Responsable de la Ejecución de Obra;
- XXVI. EQUIPAMIENTO URBANO:** El conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones, destinados a prestar a la población servicios de administración pública, educación, cultura, comercio, salud y asistencia, deporte y recreación, traslado, transporte y otros para satisfacer sus necesidades;

- XXVII. ESPACIO URBANO:** Es el ámbito donde existen edificaciones o que es susceptible de ser edificado. Perímetro desarrollado con infraestructura o servicios como electricidad, agua potable y drenaje;
- XXVIII. 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;
- XXIX. FUSIÓN:** A la unión en un sólo predio de dos o más inmuebles colindantes;
- XXX. FRACCIONAMIENTO:** A la división de un terreno en lotes o predios, cuando para dar acceso a estos, se formen una o más calles o se establezcan servidumbres de paso;
- XXXI. IMPACTO URBANO:** A la influencia o alteración causada por alguna obra pública o privada, que por su forma o magnitud rebasa las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretende realizar la obra; afecte negativamente el espacio urbano, la imagen urbana la estructura socioeconómica al generar fenómenos de especulación inmobiliaria o de bienes y servicios signifique un riesgo para la salud, la vida o los bienes de la comunidad o que signifique su desplazamiento o expulsión paulatina o para el patrimonio cultural histórico arqueológico o artístico de la ciudad;
- XXXII. INFRAESTRUCTURA URBANA:** A el conjunto de redes por las que se comunican personas y bienes, tales como estructura vial, distribución de agua, drenaje, alcantarillado, electricidad, voz y datos;
- XXXIII. INAH:** A el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- XXXIV. LOTE:** Porción de terreno con frente a la vía pública o a una vialidad en común, y que forma parte de un fraccionamiento o de un desarrollo en condominio;
- XXXV. PERIÓDICO OFICIAL:** A el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”;
- XXXVI. PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO:** A el conjunto de normas y disposiciones administrativas y técnicas para alcanzar los objetivos previstos en el ordenamiento del territorio y fundación de los centros de población en el Municipio;
- XXXVII. PREDIO:** El bien inmueble que no forma parte de un fraccionamiento

o desarrollo en condominio;

XXXVIII. 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;

XXXIX. PROYECTO DE RASANTES: A el conjunto de especificaciones sobre la topografía de la zona y su correspondiente correlación con el diseño de la vialidad y superficie de rodamiento, así como el comportamiento de los escurrimientos de la propia zona, aguas arriba y aguas abajo, de conformidad con las normas técnicas de la SCT y/o la CEC;

XL. REGISTRO PÚBLICO: A el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro;

XLI. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN: A el Reglamento de Construcción para el Municipio de El Marqués, Qro.;

XLII. RESOLUCIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL: El documento emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro ó el área encargada del Medio Ambiente y Ecología Municipal con base a la manifestación de impacto ambiental, en el que se señalan las condicionantes que deberá cumplir el desarrollador a fin de mitigar los impactos en el medio ambiente dentro del entorno del desarrollo propuesto;

XLIII. SCT: A la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal;

XLIV. SEMARNAT: A la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Gobierno Federal;

XLV. SEDESU: A la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;

XLVI. SEDESOL: A la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal;

XLVII. SISTEMA VIAL REGIONAL: A las vías terrestres como autopistas de jurisdicción federal, que comunican con otros Estados;

XLVIII. 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;

XLIX. UNIDAD CONDOMINAL: A la Modalidad en la cual un desarrollo o edificación condominal, queda integrado por dos o más condominios diferentes; y

L. VÍAS PÚBLICAS: Las áreas marcadas con tal carácter en la aprobación de traza de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, destinadas al libre tránsito peatonal y vehicular, así como todo espacio que de hecho se utilice para este fin.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

ARTÍCULO 3. Son autoridades competentes para la aplicación de este reglamento:

- I. El Ayuntamiento;
- II. La Dirección;
- III. La Dirección de Obras Públicas Municipales; y
- IV. La Dirección de Servicios Municipales.

ARTÍCULO 4. Corresponde al Ayuntamiento, además de las atribuciones señaladas en los artículos 13 y 17 del Código, las siguientes:

- I. Prestar los servicios públicos municipales a partir de la recepción de los desarrollos, atendiendo a lo previsto en el Código y el presente ordenamiento;
- II. Negar o Autorizar sobre la solicitud, tipo y etapas de desarrollo de los fraccionamientos dentro del Municipio de El Marqués, Qro.;
- III. Resolver sobre la recepción de fraccionamientos dentro del Municipio de El Marqués, Qro., bajo los términos de éste ordenamiento y demás disposiciones legales aplicables;
- IV. Verificar que las áreas de donación se entreguen en la forma y términos establecidos por el Código y el presente ordenamiento;
- V. Resolver los casos no previstos en el presente ordenamiento; y
- VI. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 5. La Dirección tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Emitir las correspondientes opiniones técnicas que establece el Código, así como el presente reglamento para la autorización y construcción de fraccionamientos y desarrollos en condominio dentro del Municipio de El Marqués, Qro.;
- II.** Solicitar a los promotores de fraccionamientos y condominios, los estudios y requisitos técnicos necesarios para la obtención de los respectivos dictámenes y autorizaciones para su ubicación;
- III.** Emitir las autorizaciones para fraccionamientos y desarrollos en condominio, descritas dentro de los Títulos Segundo y Tercero, Capítulo Segundo y Tercero, respectivamente, del presente ordenamiento;
- IV.** Dictaminar sobre la ubicación, destino y aprovechamiento de áreas de equipamiento urbano respecto de la solicitud de fraccionamientos y condominios;
- V.** Calcular y fijar el monto de las garantías para la conclusión de las Obras de Urbanización para fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como establecer las propias contra vicios o defectos ocultos que se contemplen en el Código y el presente ordenamiento;
- VI.** Realizar visitas de verificación, análisis y comprobación de información respecto del desarrollo de fraccionamientos y desarrollos en condominio;
- VII.** 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;
- VIII.** Auxiliarse de la fuerza pública para cumplir y hacer cumplir sus determinaciones;
- IX.** 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;
- X.** Supervisar que las obras urbanización de fraccionamientos y desarrollos en condominio, 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;

- XI.** Coordinar el procedimiento de entrega-recepción de fraccionamientos, en coordinación con las dependencias y entidades públicas que hayan autorizado los proyectos respectivos para su ejecución, bajo los términos del Código y del presente ordenamiento;
- XII.** Realizar las inspecciones de los lugares en donde se realiza la venta provisional de los lotes dentro de fraccionamientos o desarrollos en condominio, el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes;
- XIII.** Informar a la Comisión sobre las solicitudes que en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio le sean presentadas y, en su caso, informar sobre el estado que guardan dichas solicitudes;
- XIV.** Llevar un registro de los fraccionamientos y desarrollos en condominio existentes dentro del Municipio de El Marqués, Qro.;
- XV.** Coordinar a las dependencias y entidades públicas municipales para la aplicación conjunta de las disposiciones del Código;
- XVI.** Determinar las sanciones que correspondan por las infracciones cometidas en contra de lo dispuesto en el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia;
- XVII.** Dictar las medidas preventivas o correctivas, que se requieran en la ejecución y desarrollo de fraccionamientos y condominios;
- XVIII.** Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares o de fraccionamientos al margen de la Ley;
- XIX.** Calcular los diversos impuestos, aprovechamientos, derechos o contribuciones fiscales, que se generen por la autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio, verificando en los casos que le corresponda, que los promotores de los mismos, los hayan cubierto oportunamente. y
- XX.** Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 6. La Dirección de Obras Públicas Municipales tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Validar en caso de ser necesario y previo visto bueno de la Dirección, las especificaciones técnicas para la construcción de guarniciones, banquetas, pavimentos en arroyos vehiculares y alumbrado público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio;

- II. Proporcionar a la Dirección, el costo de las obras de urbanización faltantes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, a fin de determinar el cálculo de las garantías que señala el Código y el presente ordenamiento;
- III. Prestar y mantener las obras de urbanización de su competencia, una vez que los fraccionamientos hayan sido debidamente entregados al Ayuntamiento; y
- IV. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 7. La Dirección de Servicios Municipales tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Emitir las opiniones técnicas necesarias que correspondan respecto de la viabilidad para la recepción de las obras de infraestructura de los servicios públicos de su competencia;
- II. Prestar y mantener los servicios públicos de su competencia, una vez que los fraccionamientos hayan sido debidamente entregados al Ayuntamiento; y
- III. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 8. La Dirección podrá elaborar las siguientes opiniones técnicas para la ubicación de fraccionamientos y desarrollos en condominio:

- I. Opinión técnica para cambio de uso de suelo;
- II. Opinión técnica para la licencia de ejecución de obras de urbanización;
- III. Opinión técnica referente a los avances en las obras de urbanización;
- IV. Opinión técnica para la renovación de licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V. Opinión técnica de causahabencia, cuando hay adquisición total o parcial de un predio con permisos y licencias de fraccionamiento;
- VI. Opinión técnica para la nomenclatura oficial de vialidades;
- VII. Opinión técnica para la ubicación de las áreas para equipamiento urbano en fraccionamientos y desarrollos en condominio;

- VIII.** Opinión técnica sobre asuntos referentes a las permutas, pago en especie ó pago en efectivo de las áreas de donación de fraccionamientos y condominios;
- IX.** Opinión técnica para la autorización para la venta provisional de lotes;
- X.** Opinión técnica para ajuste de medidas y superficies;
- XI.** Opinión técnica para la autorización de publicidad de fraccionamientos y condominios;
- XII.** Opinión técnica para la cancelación de fraccionamientos y condominios;
- XIII.** Opinión técnica para la autorización definitiva y entrega-recepción al Municipio, por una o más etapas de fraccionamientos; y
- XIV.** Opinión técnica aprobatorio de ejecución de obras de urbanización en desarrollos en condominio.

Asimismo la Dirección podrá elaborar aquellas opiniones que considere necesarias y que tengan relación directa con el proyecto del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, para el debido cumplimiento del presente ordenamiento.

Las opiniones técnicas enumeradas anteriormente, se remitirán a la Comisión para la emisión del dictamen correspondiente.

CAPÍTULO III DE LAS DISPOSICIONES COMUNES PARA FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 9. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio regulados por este ordenamiento deberán sujetarse a:

- I.** El Plan Municipal de Desarrollo;
- II.** Los Programas de Desarrollo Urbano Municipal;
- III.** Los dictámenes respecto de uso de suelo, impacto ambiental, factibilidad de servicios públicos y demás estudios y análisis que se requieran para el mejor uso y aprovechamiento de las zonas que se pretendan desarrollar;
- IV.** El Reglamento de Construcción; y
- V.** Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 10. Para el desarrollo de fraccionamientos, se requiere autorización del Ayuntamiento, expedida mediante Acuerdo de Cabildo, en el cual se dictamine sobre el tipo de fraccionamiento, las etapas de desarrollo y demás características y condiciones del proyecto para su ejecución.

ARTÍCULO 11. Cuando en la ejecución de fraccionamientos se presente alguna controversia sobre el derecho de propiedad o posesión respecto del inmueble objeto del mismo, la Dirección ordenará la inmediata suspensión de las obras de urbanización y en su caso de las ventas, mientras se resuelve la controversia y sus consecuencias legales y administrativas.

En los casos que exista causahabencia respecto de algún predio con autorización para el desarrollo de fraccionamientos, el causahabiente se subrogará en las obligaciones, derechos, condiciones y requisitos que se hayan señalado en la autorización del proyecto. Asimismo deberá otorgar las garantías ciertas y suficientes que le fueron señaladas al causante, para poder continuar con la ejecución del fraccionamiento.

En caso de que el causahabiente pretenda modificar las condiciones, planos, dimensiones o condiciones señaladas en la autorización respectiva, se revocará dicha autorización.

ARTÍCULO 12. Únicamente se podrán autorizar fraccionamientos y desarrollos en condominio, de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano Municipal y con estricto apego a normas técnicas para su ejecución.

Autorizado un proyecto de fraccionamiento o condominio, no se permitirá la subdivisión de lotes ni la redensificación del terreno.

Dichos proyectos deberán integrarse a la unidad formal del entorno arquitectónico, urbanístico y paisajístico tradicional de la zona en que se pretende desarrollar.

ARTÍCULO 13. No se podrán autorizar fraccionamientos o desarrollos en condominio, en zonas consideradas de riesgo, en aquellas que presenten fallas geológicas, o se determine que no reúnen las condiciones óptimas para su construcción, previo dictamen técnico que al efecto emita la Dirección, para lo cual podrá apoyarse en las instancias que a su criterio juzgue competentes para emitir su respectiva opinión.

Así mismo, cuando para el desarrollo de dichos proyectos, existan directamente colindancias con autopistas y vialidades regionales, deberá existir una zona arbolada de amortiguamiento de por lo menos 20.00 metros de ancho después del derecho de vía a todo el largo de la colindancia y además contar con vialidades propias después de la zona de amortiguamiento.

ARTÍCULO 14. No se autorizarán fraccionamientos o desarrollos en condominio

cuando:

- I. No se cumplan los requisitos previstos en el Código y el presente ordenamiento;
- II. Se contravengan disposiciones de orden público;
- III. Se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante; y
- IV. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 15. No podrán ser autorizados fraccionamientos o desarrollos en condominio de tipo habitacional, que pretendan ubicarse junto a zonas ya ocupadas con usos no compatibles con el de la vivienda, salvo que se realicen las obras necesarias y se dejen zonas de amortiguamiento que eliminen las molestias o el peligro, a criterio de la Dirección.

ARTÍCULO 16. La autorización para la realización de obras de urbanización de fraccionamientos, podrá otorgarse a la persona física ó moral que acredite que es legalmente propietaria de los predios en donde se pretendan ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos.

ARTÍCULO 17. Los fraccionamientos y condominios, deberán contar con drenaje pluvial específico, el cual descargará directamente a colectores, canales o drenes pluviales y de ninguna manera sobre las vialidades.

Las instalaciones de drenaje, alcantarillado y plantas de tratamiento de aguas residuales, deberán ser aprobadas por la CEA y de conformidad con las normas técnicas aplicables.

Las instalaciones eléctricas, de gas y aquellas que se instalen en vía pública, deberán obtener la autorización por parte de la Dirección, además de cumplir con lo dispuesto en normas oficiales mexicanas aplicables.

ARTÍCULO 18. Los fraccionamientos y condominios destinados a uso habitacional, comercial o industrial podrán ser horizontales, verticales o mixtos; asimismo los destinados a uso comercial o industrial deberán contar con instalaciones, servicios, vías de circulación, zonas de carga y descarga, plantas de tratamiento de aguas residuales, y cajones de estacionamiento y sus características constructivas deberán ser conforme a lo dispuesto por el presente ordenamiento, al Reglamento de Construcción y demás disposiciones legales, administrativas y normas técnicas aplicables.

ARTÍCULO 19. Se podrá autorizar la ejecución de fraccionamientos o condominios para uso habitacional, cuando se ubiquen en terrenos contiguos a

zonas ya urbanizadas de la ciudad o población de que se trate, o de algún otro fraccionamiento o condominio urbanizado siempre y cuando los Programas de Desarrollo Urbano lo permitan y que el fraccionador garantice llevar a cabo las obras necesarias para integrar su proyecto a la infraestructura de la ciudad, salvo cuando se trate de proyectos para fraccionamientos de tipo campestre.

ARTÍCULO 20. Los proyectos de fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como las obras de urbanización, deberán sujetarse a las especificaciones técnicas establecidas por las dependencias y entidades públicas, en cuanto a:

- I. Diseño Urbano;
- II. Sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario o pluvial;
- III. Pavimentación;
- IV. Electrificación y alumbrado público; y
- V. Vialidades y su señalización.

ARTÍCULO 21. Los desarrolladores de fraccionamientos y condominios, están obligados a atender a las medidas que resulten de los estudios de impacto urbano, vial, e hidrológico, así como las propias especificadas dentro de la manifestación de impacto ambiental, y dentro del resto de las autorizaciones de carácter federal, estatal y/o municipal; además de las normas técnicas establecidas en este ordenamiento, previo a la obtención del respectivo Visto Bueno a Proyecto de Fraccionamiento o Visto Bueno a Proyecto de Condominio por parte de la Dirección; ya que dichas medidas servirán para proyectar la distribución de lotes, viviendas, departamentos o locales así como su agrupamiento en manzanas o edificios, la localización de áreas de equipamiento urbano, áreas verdes, áreas de conservación, áreas de recarga de acuíferos, espacios libres para recreación, el trazo de calles, avenidas, andadores, cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio, así como la señalización y mobiliario urbano.

ARTÍCULO 22. Las áreas de equipamiento urbano que sean donadas al Municipio, por los promotores de fraccionamientos o desarrollos en condominio, estarán ubicadas y distribuidas estratégicamente cumpliendo con la normatividad de cada elemento del equipamiento urbano y de acuerdo a lo dispuesto por el Código y al Título Segundo, Capítulo Tercero, y Título Tercero, Capítulo Cuarto del presente ordenamiento.

ARTÍCULO 23. Las aprobaciones que emitan las dependencias y entidades públicas con respecto a la factibilidad de servicios y su infraestructura, no constituirán autorización alguna para la realización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.

ARTÍCULO 24. El proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento o desarrollo

en condominio deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes; asimismo, dichos diseños deberán prever la continuidad de las vialidades existentes, salvo que exista un elemento físico o natural que la impida.

ARTÍCULO 25. En el diseño de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, se deberá dejar previsto en las esquinas de las manzanas, el radio de giro adecuado para la circulación de los vehículos dependiendo del tipo de desarrollo que se trate. Dichos radios, deberán ser propuestos por el desarrollador, tomando como base el análisis a la estructura vial al interior de su desarrollo, misma que deberá ser validado por la Dirección, para lo cual podrá apoyarse en las instancias que a su criterio juzgue competentes para emitir su respectiva opinión.

ARTÍCULO 26. Cuando el diseño del fraccionamiento o desarrollo en condominio contemple las redes de infraestructura oculta, se deberá dejar previsto los ductos para el alumbrado público, teléfonos, interfonos, energía eléctrica, televisión por cable y otros.

ARTÍCULO 27. La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, del fraccionamiento o desarrollo en condominio, deberá ubicarse en las áreas jardinadas de las banquetas, sin obstaculizar el área de circulación de peatones ni de los vehículos.

ARTÍCULO 28. Los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario, deberán ser calculados de acuerdo a la población proyectada, con base en el número de lotes reales autorizados y considerándose una población de cinco habitantes por vivienda, debiéndose presentar en el estudio de impacto urbano los resultados de dichos cálculos.

Para los efectos del cálculo técnico del proyecto, la capacidad máxima de las instalaciones se debe calcular de acuerdo al valor máximo del rango de densidad de población que corresponda a la zona de ubicación del desarrollo, conforme a lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, conjunta o indistintamente con las normas dictadas por la Dirección y el organismo operador correspondiente.

ARTÍCULO 29. El desarrollador deberá donar un árbol por cada una de las viviendas que integren el fraccionamiento o desarrollo en condominio, además de los señalados en los estudios técnicos correspondientes, los cuales deberán plantarse en los lugares que determine la Dirección de conformidad con lo establecido en la resolución de impacto ambiental.

ARTÍCULO 30. No se podrán construir bardas perimetrales en fraccionamientos o desarrollos en condominio, que formen calles inseguras al tránsito peatonal, eliminen la imagen urbana y no permitan generar espacios públicos adecuados, por lo que el diseño de las mismas, deberá ser aprobado y autorizado por la Dirección.

ARTÍCULO 31. El diseño y ejecución de los fraccionamientos o desarrollos en condominio que se dediquen a uso industrial, bajo el concepto de parques industriales, deberá realizarse cumpliendo con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y considerando los lineamientos de diseño previstos por el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 32. Todo fraccionamiento y condominio habitacional, deberá considerar dentro de su lotificación y/o proyecto, espacios destinados para el estacionamiento de vehículos visitantes, a razón de un cajón por cada 8 viviendas ó lotes, los cuales integrarán paquetes de no menos de 5 vehículos.

La ubicación de dichos paquetes, deberán ser autorizados por la Dirección, y se propiciará que se encuentren localizados en puntos estratégicos ya sea de manera dispersa o concentrada, que permitan satisfacer la demanda de su respectiva zona de influencia; preferentemente al frente de áreas verdes, espacios abiertos o plazas públicas.

En el caso de los desarrollos habitacionales en condominio, en donde exista dentro de los mismos un área común que contenga espacios arquitectónicos, tales como salones de eventos, canchas para usos múltiples, albercas o similares; éstos deberán de contar con cajones de estacionamiento propios, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción y demás disposiciones legales aplicables que prevea para cada caso; mismos que serán independientes de los cajones para visitas señalados anteriormente.

ARTÍCULO 33. Todo diseño de fraccionamiento y desarrollo en condominio de tipo horizontal, deberá garantizar el libre acceso a vehículos de emergencia y seguridad pública para cada una de las viviendas, lotes, locales ó áreas que se contemplen dentro de los mismos, así como sus respectivos radios de giro y señalética necesarios para tal fin.

ARTÍCULO 34. Queda estrictamente prohibido el promover cambios de uso de suelo dentro de predios contenidos dentro de fraccionamientos o desarrollos en condominio, independientemente de su tipo o clasificación; a usos distintos para los que de origen hayan sido autorizados.

ARTÍCULO 35. Cuando el inmueble sobre el que se pretenda desarrollar un fraccionamiento o desarrollo en condominio sufra algún tipo de afectación de carácter municipal, la Dirección determinará el porcentaje de dicha afectación que se tomará en cuenta como parte del área de donación, el cual no podrá ser en ningún caso, **mayor** al 3% de la totalidad del predio a desarrollar.

CAPÍTULO IV DE LAS FUSIONES Y SUBDIVISIONES

ARTÍCULO 36. Para el otorgamiento de la autorización de fusiones, subdivisiones y relotificaciones de inmuebles se exigirán, en lo conducente, los requisitos y condiciones señaladas en los Artículos 137, 138 y 139 del Código, así como lo establecido dentro del presente ordenamiento.

ARTÍCULO 37. Tratándose de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el propietario interesado en la división, deberá acreditar que se respetó en favor del Municipio el derecho de preferencia a que se refiere la Ley Agraria.

ARTÍCULO 38. Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal, podrán fusionarse o subdividirse previa autorización de las autoridades competentes de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 139 del Código.

ARTÍCULO 39. La autorización para llevar a cabo una fusión de inmuebles, no implica la autorización para fusionar los usos o destinos del suelo que los mismos tengan o se les hayan asignado, así como tampoco constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles a que se refieren, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

ARTÍCULO 40. Las subdivisiones de un predio o lote perteneciente a un fraccionamiento o condominio autorizado bajo los términos del Código y el presente ordenamiento, quedan en definitiva prohibidas, salvo en los casos en que el o los predios sujetos a subdivisión, correspondan a la superficie prevista como equipamiento urbano exclusivamente.

ARTÍCULO 41. Los lotes resultantes de las subdivisiones, deberán contar con un frente mínimo de 7.00 metros lineales. hacia alguna vialidad pública reconocida por el Ayuntamiento, así como contar con una superficie total mínima tal, que no contravenga al lote mínimo establecido para las densidades de población contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, a lo establecido en el Código, y a las superficies mínimas de espacios establecidas dentro del Reglamento General de Construcciones para el Estado de Querétaro.

ARTÍCULO 42. La Dirección podrá implementar programas de regularización respecto de aquellos inmuebles que se hayan dividido sin obtener la autorización correspondiente, siempre y cuando cumplan como mínimo con los requisitos que a continuación se enumeran, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan o de la responsabilidad penal o civil en que los desarrolladores incurran:

- I. Que no se deriven de un fraccionamiento;
- II. Tener una antigüedad comprobable de división y construcción habitable mayor a 7 años a la fecha en que se solicite la regularización;
- III. Encontrarse dentro de una zona urbana; y

IV. Que las partes resultantes:

- a.** Se destinen exclusivamente a usos habitacionales;
- b.** Tengan acceso independiente a la vía pública;
- c.** Cuenten con todos los servicios o en su caso obtengan factibilidad para los mismos por parte de las dependencias o entidades públicas involucradas;
- d.** No tengan áreas comunes o muros medianeros; y
- e.** No estén sujetas al régimen de propiedad en condominio.

**CAPÍTULO V
DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA
EN FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO**

ARTÍCULO 43. El fraccionador o promotor de algún desarrollo en condominio, deberá designar un Director Responsable de Obra para los efectos previstos dentro del presente ordenamiento, dicha designación deberá realizarse de entre los profesionales que se encuentren debidamente inscritos ante las Asociaciones Civiles denominadas “Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Querétaro” o “Colegio de Arquitectos de Querétaro”.

ARTÍCULO 45. La responsabilidad solidaria del Director Responsable de Obra se iniciará a partir de su designación y el desarrollador deberá notificar por escrito a la Dirección dicho nombramiento en la primera promoción que realice para obtener las autorizaciones, licencias y permisos necesarios para llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización o edificación, en su caso, de cualquier tipo de desarrollo.

ARTÍCULO 45. El Director Responsable de Obra responderá solidariamente con el desarrollador en la materia que regula el presente ordenamiento, siempre que:

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

ARTÍCULO 46. 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; 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 de que se trate.

ARTÍCULO 47. Además de las establecidas en el Reglamento de Construcción, así como en el Código, los Directores Responsables de Obra tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Conocer y sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento;
- II. Asegurarse que las obras de urbanización y edificación del desarrollo se realicen conforme a las normas técnicas establecidas en el presente ordenamiento, así como las especificaciones técnico constructivas que establezcan las dependencias y entidades públicas y demás disposiciones legales o reglamentarias, a fin de asegurar en dichas construcciones condiciones óptimas de durabilidad, calidad funcionalidad y mantenimiento;
- III. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y documentos que suscriba;
- IV. Registrar los avances y pormenores de las obras de urbanización y edificación en los libros de bitácora respectivos, los cuales deberán conservarse en la obra a disposición del personal que realice la inspección y/o supervisión por parte de las dependencias y entidades públicas;
- V. Asegurarse que los cálculos y proyectos que se presenten a la Dirección para su aprobación, se ajusten a las disposiciones establecidas en el Código y el presente ordenamiento y normas oficiales vigentes;
- VI. En caso de que en el proceso de ejecución de las obras de urbanización o edificación se detectaran factores de riesgos como: fallas geológicas; terrenos conformados por rellenos inadecuados o en los que se hayan explotado bancos de materiales pétreos o minerales; zonas inundables; instalaciones cercanas en operación que produzcan vibraciones y puedan ocasionar fisuras en techos o muros 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 al desarrollador 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;

- VII.** Asegurarse que las obras se ejecuten con apego a las licencias aprobadas conforme a las disposiciones legales aplicables en la materia;
- VIII.** Conservar en la obra copia de las licencias, permisos y autorizaciones tramitados con motivo del desarrollo;
- IX.** Responder por cualquier violación u omisión a las disposiciones del Código y este ordenamiento, por causas imputables a él; y
- X.** Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 48. La recepción del desarrollo de que se trate, 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 la recepción por parte del Municipio.

ARTÍCULO 49. Cuando se suspenda o cancele el registro al Director Responsable de Obra el desarrollador deberá designar de inmediato a quien lo sustituya notificando tal circunstancia por escrito a la Dirección. La sustitución no exime de su responsabilidad al sustituido, por la parte del desarrollo que le haya correspondido. El desarrollador procederá de igual forma si la responsiva del Director Responsable de Obra concluye por acuerdo entre ambos.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS FRACCIONAMIENTOS

CAPÍTULO I DE SUS CARACTERÍSTICAS

ARTÍCULO 50. Para los efectos de este reglamento, los fraccionamientos se clasificarán en:

- I.** Habitacionales Urbanos:
 - a.** Residencial de lujo.
 - b.** Residencial medio.
 - c.** Medio.
 - d.** Popular (Interés Social).

- e. De urbanización progresiva.
 - f. Institucionales.
- II. Habitacionales Campestres:
- a. Residencial campestre.
 - b. Rústico campestre.
- III. Industriales:
- a. Micro industria.
 - b. Industria ligera.
 - c. Industria mediana.
 - d. Industria pesada; y
- IV. Comerciales y/o de Servicios.

ARTÍCULO 51. Los fraccionamientos habitacionales urbanos se destinarán a uso habitacional unifamiliar, plurifamiliar, u otros usos compatibles, como los comerciales; y se ubicarán en las zonas urbanas, o en las zonas de futuro crecimiento de la ciudad, de conformidad con lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano.

Así mismo deberán contar con zonas expresamente señaladas en el proyecto dedicadas al establecimiento de comercios, sin rebasar la densidad permitida o los coeficientes de utilización del suelo respectivamente, de igual forma en ningún caso se aceptarán proyectos de lotes unifamiliares con superficie menor a 90 metros cuadrados y un frente menor a 6 metros lineales.

ARTÍCULO 52. Se consideran fraccionamientos habitacionales campestres aquellos que se encuentran fuera de la zona urbana y que pueden ser aprovechados por las condiciones naturales y escénicas del lugar para uso habitacional y en su mayoría con espacios predominantemente abiertos, bajo las siguientes características:

- I. Fraccionamientos residenciales campestres;
- a. Los lotes se destinarán a uso habitacional, con un aprovechamiento de vivienda unifamiliar.
 - b. La superficie máxima de construcción será determinada por los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, sin embargo, la superficie libre de construcción deberá ser aprovechada principalmente en espacios abiertos.
 - c. El 1% del área vendible del fraccionamiento podrá ser utilizado para áreas comerciales y de servicios.
 - d. Las demás que establezcan disposiciones legales y administrativas aplicables.
- II. Fraccionamientos rústicos campestres:

- a. Se establecerán a una distancia mínima de 3 kilómetros del límite del perímetro urbano, debiendo generarse un área de amortiguamiento de por lo menos 500 metros.
- b. La superficie máxima de construcción será determinada por los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, sin embargo, la superficie libre de construcción deberá ser aprovechada principalmente en espacios abiertos o huertos para autoconsumo exclusivamente.
- c. El 1% del área vendible del fraccionamiento podrá ser utilizado para áreas comerciales y de servicios.
- d. Las demás que establezcan disposiciones legales y administrativas aplicables.

ARTÍCULO 53. No se podrá autorizar la instalación de desarrollos agrícolas, ganaderos, o industriales dentro de las zonas destinadas para el desarrollo de fraccionamientos de tipo urbano o campestre, aún dentro de la zona de comercio o servicios, de conformidad las compatibilidades previstas por los Programas de Desarrollo Urbano vigentes.

ARTÍCULO 54. Se consideran fraccionamientos industriales aquellos que se encuentran dentro o fuera de la zona urbana y que su destino es el desarrollo de actividades propias de la industria micro, ligera, mediana o pesada, y deberán de contar con las siguientes características, además de las señaladas en el Artículo 129 del Código:

- I. En los lotes únicamente se podrán desarrollar actividades que cumplan con la normatividad ambiental aplicable, a fin de que en ellos se controle y mitiguen las emisiones de humos, ruidos, olores, vibraciones y desperdicios contaminantes;
- II. Los lotes se destinarán exclusivamente para la explotación industrial y deberán realizarse dentro del área de fraccionamiento;
- III. Podrán contar con áreas dedicadas al establecimiento de comercios y servicios compatibles con el uso industrial, cuando hayan sido expresamente señaladas en el proyecto;
- IV. La construcción y mantenimiento de vialidades deberán cumplir con las especificaciones necesarias para el tránsito de vehículos;
- V. Un sistema de alcantarillado separado, con descargas domiciliarias para drenaje pluvial, sanitario e industrial, que incluya planta de tratamiento de aguas residuales industriales;
- VI. Una red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, para uso industrial;

- VII. Hidrantes contra incendios;
- VIII. Caseta de vigilancia para seguridad pública; y
- IX. Las demás que establezcan disposiciones legales y administrativas aplicables.

ARTÍCULO 55. Las industrias que se asienten dentro de los fraccionamientos de este tipo, deberán contar con las especificaciones técnicas y de prevención de riesgos que determinen las autoridades competentes en materia de Protección Civil.

ARTÍCULO 56. Los fraccionamientos industriales, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y los coeficientes de utilización del suelo (CUS), así como con las densidades previstas en los Programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 57. Se consideran fraccionamientos comerciales y/o de servicios aquellos que se encuentran dentro o fuera de la zona urbana y que su destino es exclusivamente el desarrollo de actividades relacionadas al comercio o prestación de servicios, y éstos deberán de contar mínimamente con las siguientes características, además de las establecidas en el Artículo 129 del Código:

- I. Sus lotes serán destinados exclusivamente para usos comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de almacenamiento y que no impliquen un proceso de transformación de la materia;
- II. Área de carga y descarga;
- III. Cajones de estacionamiento;
- IV. Servicios sanitarios y de recolección de basura;
- V. Hidrantes contra incendios;
- VI. Caseta de vigilancia para seguridad pública; y
- VII. Sistema de reciclamiento de aguas grises.

ARTÍCULO 58. Para el diseño y construcción de algún fraccionamiento que no este contemplado dentro de las clasificaciones señaladas en el Artículo 50 del presente reglamento, se tendrá que adecuar al que mas se asemeje y cumplir con las normas técnicas establecidas dentro de este ordenamiento y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 59. Los fraccionamientos de urbanización progresiva, particulares o de iniciativa gubernamental, son aquellos cuyas obras de urbanización podrán ser

ejecutados por etapas y por cooperación de los colonos, y se destinarán exclusivamente a uso habitacional; asimismo, procederán de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 103 y 108 del Código, así como a los lineamientos técnicos que la Dirección establezca.

ARTÍCULO 60. Los fraccionamientos de urbanización progresiva con obras mínimas de infraestructura, serán promovidos por los Comités de Colonos o similares legalmente constituidos. Asimismo, las obras de urbanización serán realizadas de acuerdo a los programas y las etapas previamente establecidos, mediante la aportación de fondos de los promoventes.

El Ayuntamiento, previa opinión técnica emitido por parte de la Dirección y de las autoridades competentes, en el proceso de la autorización correspondiente; establecerán la forma y los plazos en los que se ejecutarán las obras de urbanización de este tipo de fraccionamientos el cual no deberá de exceder de dos años a partir de la fecha de la resolución en que se autorice el fraccionamiento.

ARTÍCULO 61. Los asentamientos irregulares que pretendan la regularización para proceder a ser clasificados como fraccionamientos de urbanización progresiva y una vez que estén en el supuesto del artículo anterior; deberán de contar con un dictamen de factibilidad de conexión con la infraestructura básica de agua potable y alcantarillado, haber convenido con el Ayuntamiento de ubicación que asumirán su parte en la ejecución de las obras de urbanización mínimas establecidas en el Artículo 63 del presente ordenamiento, así como haber cubierto con todos y cada uno de los requisitos técnicos que la Dirección les establezca.

ARTÍCULO 62. En el caso de los cementerios o fraccionamientos funerarios públicos o privados, antes de solicitarse el otorgamiento de la concesión respectiva por ser un servicio público cuya prestación compete originalmente al Municipio; deberán de satisfacerse los requisitos señalados en las leyes sanitarias y los lineamientos correspondientes. Asimismo, quienes los realicen tienen obligación de cumplir con todos y cada uno de los siguientes lineamientos técnicos que a continuación se enumeran, así como los propios que sean aplicables contenidos dentro del Título Tercero del Código, el Reglamento de Construcción y el Reglamento de Panteones para el Municipio de El Marqués, Qro., y los que la Dirección le establezca:

- I. Destinar áreas que quedarán afectas permanentemente a:
 - a. Vías internas para vehículos, incluyendo andadores.
 - b. Estacionamiento de vehículos.
 - c. Franjas de separación entre fosas, en su caso.
 - d. Servicios generales.
 - e. Franja perimetral ó de amortiguamiento entre 30 y 150 metros a partir de la ultima fosa o edificación al interior.

- II. Instalar, en forma adecuada a los fines del cementerio, los servicios de

agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado, así como la pavimentación de las vías internas de circulación de peatones, vehículos y áreas de estacionamiento;

- III. Instalar servicios sanitarios para uso del público;
- IV. Arbolar la franja perimetral y las vías internas de vehículos en su caso;
- V. Mantener en buen estado los servicios, instalaciones y elementos generales del cementerio;
- VI. Especificar, en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes disponibles para las inhumaciones, así como la localización de las mismas;
- VII. Contribuir, en los términos de las leyes respectivas, para las obras de conservación, mejoramiento o ampliación de las vías públicas e instalaciones de servicios públicos de beneficio general, con las que colinda el cementerio, o en el caso en que éste quede dentro del área de influencia o beneficio de cualquier obra pública;
- VIII. No son susceptibles de transmitirse a los particulares en propiedad o posesión, las áreas a que se refiere la fracción I de este artículo;
- IX. Transmitir gratuitamente, sin condición, reserva o limitación alguna, a favor del Municipio el 10% de la superficie total del predio sobre el cual se desarrolle el cementerio; y
- X. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

De igual forma, los promotores de este tipo de fraccionamientos, tendrán las mismas obligaciones contempladas dentro del Título Tercero, Capítulo IV del Código.

ARTÍCULO 63. Los fraccionamientos, cualquiera que sea su tipo, deberán contar con las siguientes obras e instalaciones:

- I. Vialidades;
- II. Red de agua potable;
- III. Red de drenaje y alcantarillado;
- IV. Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;

- V. Red de energía eléctrica, alumbrado público y preparación para acometidas domiciliarias;
- VI. Pavimentación;
- VII. Guarniciones, banquetas y rampas para personas con capacidades diferentes;
- VIII. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles;
- IX. Áreas verdes forestadas y equipadas; y
- X. Señalización vial y peatonal.

ARTÍCULO 64. Los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, dictan las normas para la ocupación de usos, tales como las dimensiones y superficies mínimas de los lotes, restricciones, alturas máximas y demás elementos normativos; y en el caso de que dentro de los mismos no se establezcan de manera específica dichas superficies y frentes mínimos, ó las secciones mínimas de las vialidades que en su caso, afecten el interior de los fraccionamientos; se considerará para tales fines las siguientes tablas:

CLASIFICACIÓN	SECCION DE VIALIDAD LOCAL (ML.)	ARROYO VEHICULAR (ML.)	BANQUETA (ML.)	SUPERFICIE MIN. DE LOTE (M2).	FRENTE DE LOTE (ML.)	RESTICCIÓN AL FRENTE
FRACCIONAMIENTOS URBANOS						
RESIDENCIAL DE LUJO	14.00	9.00	2.50	250.00	10.00	5.00
RESIDENCIAL MEDIO	13.00	9.00	2.00	150.00	9.00	3.00
MEDIO	13.00	9.00	2.00	136.00	9.00	3.00
POPULAR (INTERES SOCIAL)	12.00	8.00	2.00	90.00	6.00	2.00
DE URB. PROGRESIVA	12.00	8.00	2.00	90.00	6.00	2.00
INSTITUCIONAL	12.00	8.00	2.00	90.00	6.00	2.00
CAMPESTRE						
RESIDENCIAL CAMPESTRE	16.00	10.00	3.00	500.00	25.00	10.00
RUSTICO CAMPESTRE	16.00	10.00	3.00	500.00	25.00	10.00
INDUSTRIALES						
IND. LIGERA	20.00	16.00	2.00	250.00	10.00	6.00
INDUSTRIA MEDIANA	20.00	16.00	2.00	1,000.00	25.00	10.00
INDUSTRIA PESADA	20.00	16.00	2.00	1,500.00	30.00	10.00
COMERCIALES						
COMERCIALES	17.00	12.00	2.50	200.00	10.00	6.00

RESTRICCIONES PARA FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES				
CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE MIN. DE LOTE (M2).	FRENTE DE LOTE (ML.)	RESTICCIÓN AL FRENTE	RESTICCIÓN POSTERIOR
VIVIENDA UNIFAMILIAR	90.00	6.00	2.00	2.00
VIVIENDA DÚPLEX	90.00	6.00	2.00	2.00
VIVIENDA TRIPLEX	140.00	10.00	2.00	2.00
VIVIENDA PLURIFAMILIAR	140.00	10.00	2.00	2.00

Para el caso de los lotes mixtos en donde se mezcle el uso habitacional con el comercial o de servicios, se deberán considerar lotes superiores a los mínimos establecidos en las tablas antes descritas.

Asimismo, no obstante lo anterior, los estudios técnicos solicitados dentro del Artículo 86 del presente ordenamiento, determinarán adicionalmente los elementos técnicos aplicables para el fraccionamiento.

De igual forma, cuando dentro de los fraccionamientos habitacionales en donde se contemplen vialidades con secciones mínimas, solo se permitirá el flujo vehicular en un solo sentido.

ARTÍCULO 65. Las vialidades que integran el sistema vial primario tendrán las siguientes características:

- I. Su sección transversal se determinará considerando los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, así como a las normas técnicas establecidas en este ordenamiento;
- II. Su destino primordial es la circulación de vehículos en alta y baja velocidad; y
- III. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 66. Las vialidades que conforman el sistema vial secundario tendrán las siguientes características:

- I. Soportan la circulación de vehículos en alta y baja velocidad;
- II. Su sección transversal se determinará considerando los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, así como a las normas técnicas establecidas en este ordenamiento;
- III. Soportan la circulación de transporte público; y
- IV. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 67. Las vialidades que conforman el sistema vial terciario tendrán las siguientes características:

- I. Calles Locales:
 - a) Los fraccionamientos urbanos de tipo residencial, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 9.00 metros y su sección transversal

- de paramento a paramento, tendrá un mínimo de 13.00 metros;
- b) En los fraccionamientos urbanos populares, de urbanización progresiva e institucionales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 8.00 metros y su sección transversal de paramento a paramento, tendrá un mínimo de 12.00 metros;
 - c) En los fraccionamientos comerciales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 12.00 metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 17.00 metros;
 - d) En los fraccionamientos industriales, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 16.00 metros y una sección transversal de paramento a paramento que no será menor de 20.00 metros; y
 - e) Cuando dividan dos o más tipos de desarrollos deberán contemplar la sección mayor dependiendo del desarrollo que se trate.

II. Calles Cerradas:

- a) Dentro de los fraccionamientos urbanos habitacionales, se contemplará un arroyo vehicular de no menor de 9.00 metros en circulación de doble sentido, y su sección transversal de paramento a paramento será de 13.00 metros, contemplándose un retorno de 16.80 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición;
- b) En los fraccionamientos comerciales y de servicios, se contemplará un arroyo vehicular de no menos de 14.00 metros en circulación de doble sentido tendrán una longitud máxima de 90.00 metros y un retorno de 30.00 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición; y
- c) Dentro de los fraccionamientos industriales se contemplará un arroyo vehicular de no menos de de 18.00 metros en circulación de doble sentido tendrán una longitud máxima de 120.00 metros y un retorno de 30.00 metros de diámetro como mínimo de guarnición a guarnición.

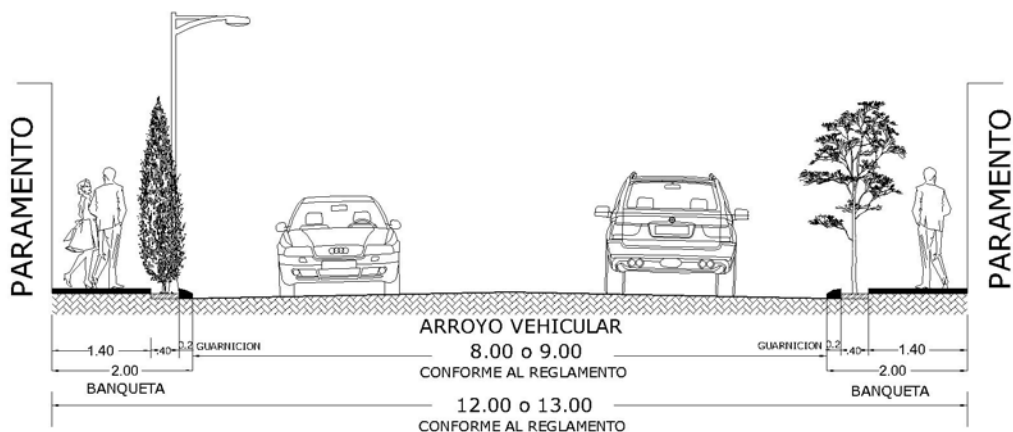
ARTÍCULO 68. Todas las banquetas de los sistemas viales antes mencionados que tengan una sección superior a 2.00 metros, deberán incluir un área jardinada equivalente a una tercera parte del ancho total de las mismas con colindancia al arroyo vehicular, además un área de circulación peatonal equivalente a dos terceras partes calculadas de igual forma. Para las banquetas con una sección de 2.00 metros, el área jardinada será de 0.40 centímetros de ancho mínimo y el área de circulación de 1.40 metros de ancho mínimo.

Asimismo, todas las banquetas, deberán prever en su diseño un sistema de seguridad para que en su ejecución, las personas con capacidades diferentes cuenten con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de vialidades y áreas a desnivel; en las que se deberán instalar rampas que contemplen un ancho no menor a 1.00 mts. y una pendiente máxima de 12%, así como su respectiva señalización para su protección.

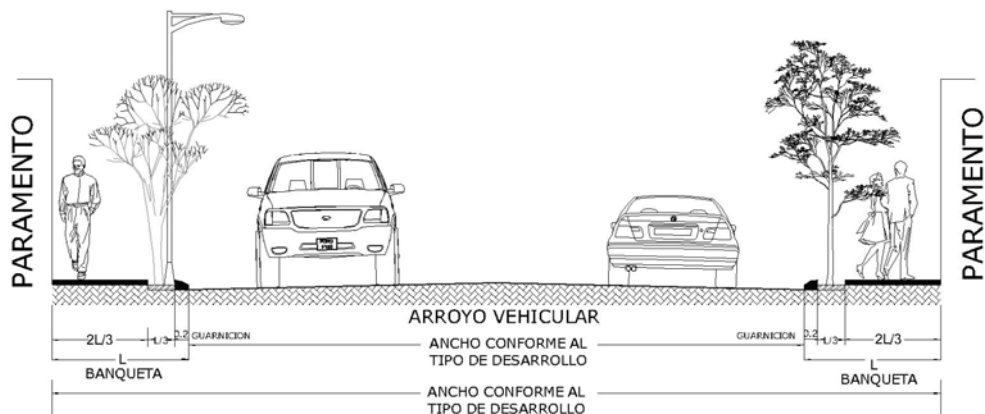
La sección de las guarniciones deberá de ser contemplada dentro de las dimensiones de las banquetas.

Las especificaciones a que se refiere el presente artículo se ilustran en las siguientes gráficas:

SECCIÓN TIPO PARA ANCHO DE 12.00 Y 13.00 METROS



SECCION TIPO PARA CUALQUIER ANCHO, A EXCEPCIÓN DE LAS SECCIONES DE 12.00 Y 13.00 METROS.

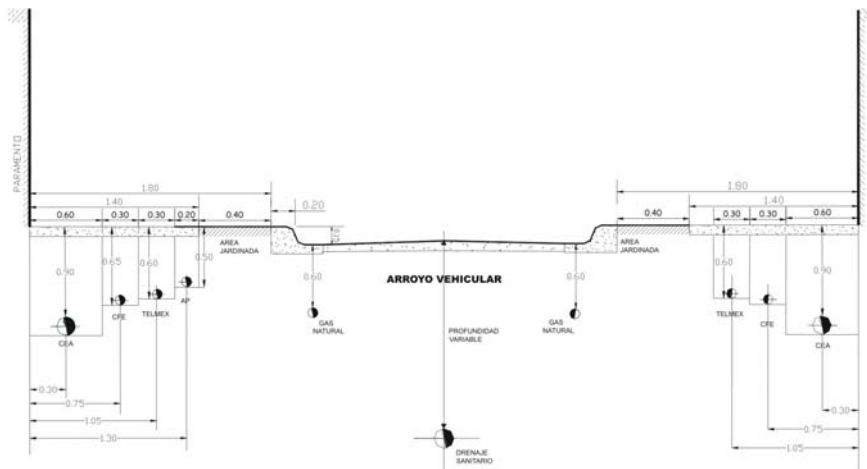


ARTÍCULO 69. Las instalaciones para la prestación de los servicios, en banquetas y arroyo vehicular, se ubicarán de la siguiente manera:

- I. A partir del paramento y en una franja de 60 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 90 centímetros, la red de distribución de agua potable;

- II. Contigua a la anterior y en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 65 centímetros, la red de distribución de energía eléctrica;
- III. Contigua a la anterior y en una franja de 30 centímetros de ancho, a una profundidad mínima de 60 centímetros, la red de telefonía;
- IV. Colindante con el área jardinada en dirección al paramento y en una franja de 20 centímetros de ancho, a una profundidad máxima de 50 centímetros, la red de alumbrado público;
- V. A partir de la guarnición y en una franja de 50 centímetros de ancho máxima, a una profundidad mínima de 60 centímetros, la red de distribución de gas natural;
- VI. La red de drenaje sanitario deberá instalarse:
 - a. En el centro del arroyo vehicular, a una profundidad mínima variable de 90 centímetros, tratándose de vialidades de un solo cuerpo; y
 - b. En el centro del carril colindante con la banquetta, en vialidades de dos o más cuerpos.
- VII. El sistema de drenaje pluvial deberá diseñarse bajo los lineamientos técnicos que la CEA establezca dentro del proyecto de drenaje pluvial del fraccionamiento, considerando las recomendaciones y medidas de mitigación que contemple el estudio hidrológico de la zona, que deberá de presentar a esa CEA el promotor del desarrollo;
- VIII. Las profundidades de las instalaciones de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía serán medidas a partir del nivel de piso terminado y hasta el desplante del ducto. Las restantes serán medidas a partir de dicho nivel y hasta el lomo de tubo;
- IX. Las instalaciones a que se refieren las fracciones de la I a la V deberán estar señalizadas conforme a las normas oficiales y de acuerdo a los proyectos debidamente autorizados por las instancias correspondientes, tales como CEA, CNA y la CFE, así como considerar las recomendaciones que en su caso, las empresas privadas encargadas de proporcionar servicios tales como telecomunicaciones o gas natural, realicen para brindar de manera óptima los mismos;
- X. Asimismo, para los sistemas de medición, que en su caso se instalen, deberán colocarse en un murete de resguardo específico para tal fin;
- XI. La distribución de las instalaciones a que se refiere el presente artículo

se ilustra en la siguiente gráfica:



ARTÍCULO 70. Las vialidades que conforman el sistema vial alternativo tendrán las siguientes características:

I. Los andadores:

- a. No podrán ser tomados como áreas verdes; áreas de estacionamiento, áreas privativas o libres en condominio, ni tampoco como áreas de donación;
- b. Su longitud máxima será de 90.00 metros, se podrán intercalar hasta dos andadores entre dos calles, tendrán una sección transversal mínima de 6.00 metros de paramento a paramento cuando no cuenten con área jardinada; y
- c. Los andadores que cuenten con áreas jardinadas tendrán 6.50 metros mínimo de sección de paramento a paramento, respetándose una sección libre de 4.50 metros a lo largo del andador y de 3.50 metros tratándose de desarrollos en condominio. Toda la jardinería tendrá una guarnición a nivel del arroyo de circulación.

II. Las Ciclovías:

- a. Tendrán una sección transversal mínima de 1.50 metros por sentido de circulación;
- b. Podrán ubicarse dentro de parques públicos, derechos de vía de ríos, arroyos, líneas eléctricas, etc., así como dentro de las zonas forestales que en su caso la SEMARNAT señale dentro del predio sobre el cual se desarrolle el condominio o fraccionamiento; siempre y cuando no exista inconveniente alguno por parte de esta o de algún otra autoridad involucrada;
- c. Cuando se ubiquen dentro del sistema vial primario, deberán estar sobre camellones; y

- d. Cuando se ubiquen dentro del sistema vial secundario y terciario, deberán estar sobre camellones o colindantes con banquetas.

ARTÍCULO 71. La capa de rodamiento para los sistemas viales clasificados como primarios y secundarios, será de concreto hidráulico, las características y espesores de las capas que conformen la estructura de pavimento, se determinarán de acuerdo al estudio de geotecnia y diseño de pavimentos presentado por el desarrollador, el cual deberá avalar la Dirección de Obras Públicas Municipales.

ARTÍCULO 72. El espesor mínimo para la capa de rodamiento de las vialidades que conforman el sistema vial terciario será de 15 centímetros de concreto hidráulico y con una resistencia mínima a la flexión de $M_r = 38 \text{ kg/cm}^2$. o de cualquier otro tipo de pavimento aprobado por la Dirección de Obras Públicas Municipales, siempre y cuando éste reúna las características de resistencia y durabilidad equivalentes al concreto hidráulico. El espesor y resistencia mínima de la capa de rodamiento en todos los casos se verificarán de acuerdo a lo estipulado en el artículo anterior.

En el caso del sistema vial alternativo la capa de rodamiento podrá ser de cualquier tipo de material aprobado por la Dirección de Obras Públicas Municipales.

ARTÍCULO 73. En todos los sistemas viales, las guarniciones serán de concreto hidráulico y las banquetas se construirán de ese mismo material o de cualquier otro tipo de pavimento que autorice la autoridad municipal señalada en el párrafo anterior.

Sobre las guarniciones que colinden con las áreas de equipamiento urbano donadas a favor del Ayuntamiento; se deberá marcar físicamente con una "D" el lugar de ubicación de las conexiones que correspondan al drenaje, y con el rótulo "AP", el lugar en donde en su caso, se ubique la toma de agua potable.

ARTÍCULO 74. Las vías públicas que resulten del desarrollo de fraccionamientos dentro del Municipio de El Marqués, Qro., son inalienables, indivisibles, imprescriptibles e inembargables y no están sujetas a ninguna acción reivindicatoria o de posesión, de conformidad con el presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 75. La apertura, prolongación o ampliación de vialidades en áreas urbanas o de reserva para la expansión de un centro de población, sólo se podrán autorizar cuando estén previstas en alguno de los Programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 76. En los casos en los que dentro del fraccionamiento se ubique una planta para el tratamiento de aguas residuales, el proyecto deberá de prever una franja de amortiguamiento de no menos de 30 metros lineales hacia cualquier

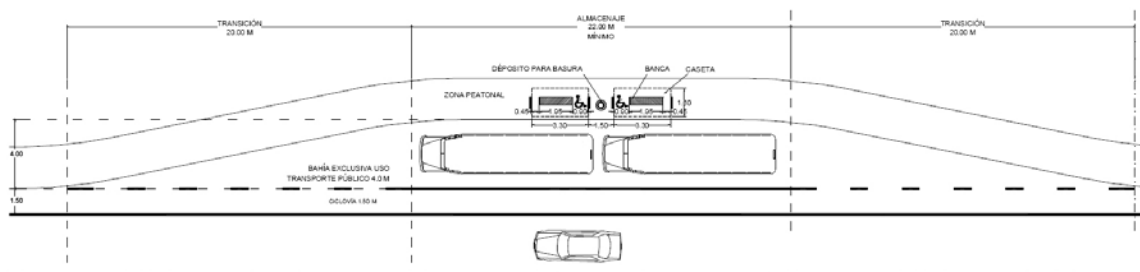
espacio arquitectónico habitable, asimismo dentro de dicha franja de amortiguamiento y previa aprobación por parte de la CEA, se deberán de manejar los elementos de imagen urbana y mejoramiento ambiental que la Dirección le indique, para lo cual ésta última se podrá apoyar en las dependencia o unidades administrativas del Municipio o del Poder Ejecutivo Del Estado de Querétaro.

ARTÍCULO 77. Las intersecciones y retornos de las vialidades que integren los sistemas viales que conformen cualquier tipo de fraccionamiento, deberán de considerar mínimamente los radios de giro vehiculares que a continuación se detallan, dependiendo del tipo de vehículo:

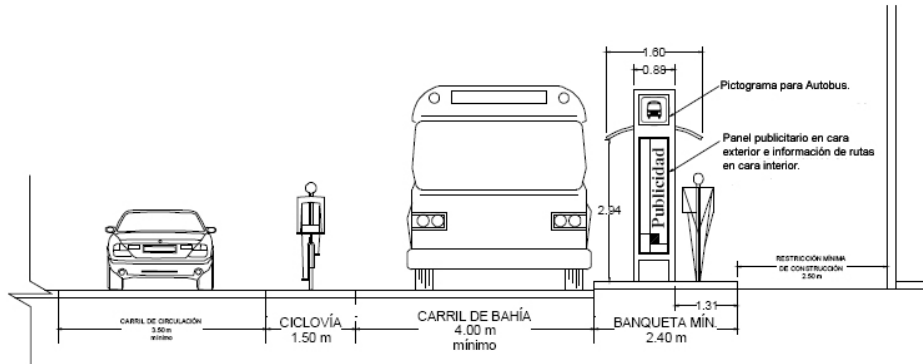
TIPO DE VEHÍCULO	RADIO GIRO INTERIOR (VUELTA 90°)	RADIO DE GIRO EXTERIOR EN RETORNO
AUTOMÓVILES	5.70	8.4
CAMIONES DE 2 Y 3 EJES	8.40	13.6
TRACTOCAMIONES CON REMOLQUE	10.00	15.00

ARTÍCULO 78. Las bahías para transporte público urbano que en su caso, se ubiquen dentro de los fraccionamientos independientemente de su clasificación, se ubicarán en los puntos que establezca la Dirección, considerando el diseño urbano propio de cada desarrollo, sin embargo éstas, deberán contar mínimamente con las siguientes dimensiones y características:

Detalle en planta.

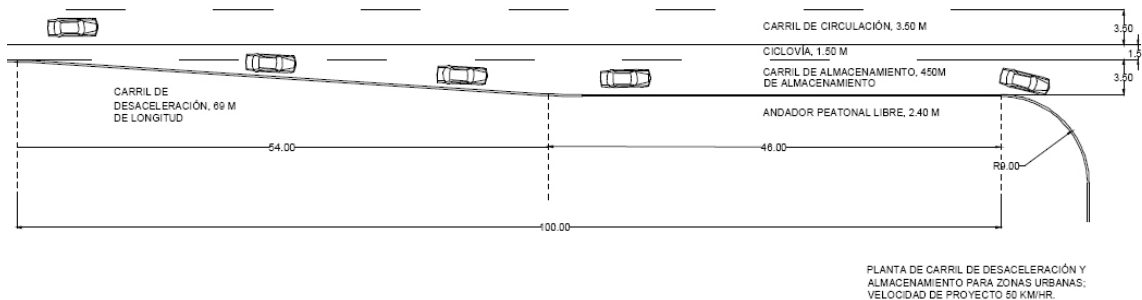


Detalle en alzado.



ARTÍCULO 79. Toda señalética, dispositivos para el control de tránsito, mobiliario urbano y señalización horizontal propuesta dentro del plano de Diseño Urbano que presente el desarrollador para su fraccionamiento, independientemente de su clasificación; deberá contar con las características de color, forma, tipografía y pictogramas establecidos por el Manual de Normas y Reglas de Vialidad, Dispositivos de Tránsito y Mobiliario Urbano establecido por la SEDESOL; asimismo, para el caso de las placas de nomenclatura oficial de vialidades, éstas se deberán sujetar al manual antes descrito.

ARTÍCULO 80. Todo acceso a fraccionamiento en zonas urbanas, deberá contar con los respectivos carriles de aceleración y desaceleración, almacenamiento y radios de giro mínimos, que a continuación se detallan, pudiendo estos mínimos incrementarse dependiendo del tipo de fraccionamiento y de acuerdo a los requerimientos que arrojen las medidas de mitigación propuestas que en su caso contemple el estudio de impacto vial:



ARTÍCULO 81. Dado el carácter público con el que son autorizados, quedará prohibido cerrar cualquier tipo de fraccionamiento a la libre circulación, con elementos tales como bardas, cercas, o accesos controlados o limitados.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 82. Toda persona que pretenda realizar un fraccionamiento puede intervenir por si mismo o por medio de un apoderado debidamente acreditado en los términos de Ley y si el solicitante fuera una persona moral deberá acreditar la vigencia de su legal existencia. En todos los casos se deberá demostrar la propiedad del inmueble, la cual deberá estar debidamente amparada por un documento que acredite la propiedad inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 83. El procedimiento administrativo para la autorización de un fraccionamiento, deberá de contar mínimamente con los pasos que a continuación se enlistan, debiendo cumplirse en secuencia de seriación, por lo que se deben obtener en la forma y orden estipulados, siendo cada uno requisito del siguiente:

- I. Informe de Uso de Suelo;
- II. Dictamen de Uso de Suelo;
- III. Autorización de Estudios Técnicos;
- IV. Visto Bueno a Proyecto de Lotificación;
- V. Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- VI. Nomenclatura Oficial de Vialidades;
- VII. Autorización Provisional para Venta de Lotes;
- VIII. Autorización Definitiva y Recepción de Obras de Urbanización por parte del Municipio;

ARTÍCULO 84. Para la obtención del **Informe de Uso de Suelo**, se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al titular de la Dirección, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- II. Copia certificada de documento legal con que acredite la propiedad del predio a desarrollar, debidamente inscrita ante el Registro Público;
- III. Copia simple de la identificación oficial con fotografía del propietario o representante legal vigente;
- IV. Fotografías del predio en donde se observen los frentes así como las colindancias del mismo;

- V. Croquis de localización del predio, dentro del cual se contemple el contexto urbano existente;
- VI. Archivo digital de la poligonal georeferenciada en coordenadas UTM, conteniendo su respectivo cuadro de construcción y superficie total;
- VII. En el caso de personas morales, se deberá deberán presentar copia certificada del Acta Constitutiva, debidamente inscrita ante el Registro Público;

ARTÍCULO 85. Para la obtención del **Dictamen de Uso de Suelo**, se deberá presentar:

- I. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del fraccionamiento;
- II. Copia simple del Informe de Uso de Suelo;
- III. Copia simple del Deslinde Catastral del predio, debidamente autorizado por la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;
- IV. Copia simple de la boleta de pago del impuesto predial vigente;
- V. Copia simple de la Factibilidad vigente para la prestación de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, emitida por la CEA;
- VI. Copia simple del oficio de la factibilidad vigente para la dotación del servicio de electrificación por parte de la Comisión Federal de Electricidad;
- VII. Copia simple del dictamen de competencia respecto a terrenos forestales, emitido por la Delegación Estatal de la SEMARNAT;

ARTÍCULO 86. Para la **Autorización de Estudios Técnicos**, se deberá presentar;

- I. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del fraccionamiento;
- II. Copia simple del Dictamen de Uso de Suelo;
- III. Estudio de Impacto Urbano y/o Vial, de acuerdo a los términos de referencia que la Dirección le establezca;

- IV. Estudio Hidrológico dentro del cual se contemplen las medidas de mitigación, conservación ó mejoramiento que en su caso, la CNA o la CEA en el ámbito de su competencia, establezcan de acuerdo a las características topográficas e hidrológicas que se presenten dentro del predio a fraccionar y, en su caso, en su zona de influencia;
- V. Información preliminar de impacto ambiental, de acuerdo a los lineamientos técnicos establecidos por la SEDESU; y
- VI. Anteproyecto de lotificación el cual considere todas las medidas de mitigación, que los estudios arriba señalados arrojen, así como la posible ubicación de las plantas de tratamientos de aguas residuales que norme la instancia correspondiente;

ARTÍCULO 87. Para la obtención del **Visto Bueno a Proyecto de Lotificación** se deberá presentar:

- I. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del fraccionamiento;
- II. Copia simple del oficio de Autorización de Estudios Técnicos, emitido por a Dirección;
- III. Plano de Diseño Urbano del fraccionamiento que contemple puntos tales como señalética vial horizontal y vertical, dispositivos para el control de tránsito, mobiliario urbano, bahías para transporte público, ubicación de estacionamientos para visitantes, equipamientos especiales, etc.;
- IV. Cuatro copias simples del proyecto de lotificación;
- V. Archivo electrónico en formato DWG, elaborado bajo las especificaciones técnicas para formatos digitales establecidas para la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro asimismo conteniendo, un croquis de localización, cuadro de lotes, áreas y superficies, secciones de vialidades, lotes con medidas, superficies y consecutivo, número de manzanas, etapas de desarrollo, membrete descriptivo del fraccionamiento;
- VI. Copia simple del oficio emitido por la CEC, que contenga el alineamiento carretero (en su caso); y
- VII. Copia simple del oficio de autorización en materia de impacto ambiental emitido por la SEDESU;

ARTÍCULO 88. Para la obtención de la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio a fraccionar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- II. Memoria descriptiva del proyecto;
- III. Presupuesto actualizado de las obras de urbanización;
- IV. Cronograma calendarizado para la ejecución de las obras de urbanización;
- V. Plano topográfico con curvas de nivel impreso y en versión digital en formato .DWG debidamente geo - referenciado;
- VI. Copia simple del proyecto de infraestructura hidráulica, sanitario y pluvial, debidamente autorizado por la CEA;
- VII. Copia simple del proyecto de electrificación, debidamente autorizado por la CFE;
- VIII. Copia simple del resto del proyecto ejecutivo de urbanización,;
- IX. Cuatro copias simples del proyecto de lotificación sin sellos de visto bueno a proyecto de lotificación; y
- X. Cuatro copias del plano de señalética vial horizontal y vertical y dispositivos para el control de tránsito;

ARTÍCULO 89. Para la obtención de la **Nomenclatura Oficial de Vialidades**, se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio a fraccionar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- II. Cuatro copias simples del plano con la propuesta de nomenclatura oficial de vialidades;
- III. Cuatro impresiones en color en tamaño doble carta con la propuesta del diseño de placas de nomenclatura oficial de vialidades así como de su sistema de soporte;

- IV. Cuatro impresiones a color del plano con la ubicación de las placas de nomenclatura oficial de vialidades; y
- V. Archivo electrónico, conteniendo los archivos digitales de las fracciones II al IV;

ARTÍCULO 90. Para la obtención de la **Autorización Provisional para Venta de Lotes**, se deberá presentar y cumplir con:

- I. Avance mínimo del 30% en las obras de urbanización en la totalidad o en la(s) etapa(s) del fraccionamiento que serán sujetas a la venta de lotes;
- II. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón Social, domicilio legal, ubicación del predio a fraccionar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- III. Copia del reglamento de construcción interno del fraccionamiento, aprobado por la Dirección; y
- IV. Copia simple de las dos publicaciones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

ARTÍCULO 91. Para la **Autorización Definitiva y Recepción de Obras de Urbanización por parte del Municipio**, se deberá cumplir y presentar:

- I. Haber concluido al 100% las obras de urbanización del fraccionamiento;
- II. Contar con el 60% de lotes vendidos y tributando el Impuesto Predial;
- III. Que el 50% de los lotes se encuentren construidos;
- IV. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- V. Copia simple de las dos publicaciones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- VI. Copia certificada del acta constitutiva de la asociación de colonos, debidamente inscrita ante el Registro Público;
- VII. Copia de la escritura pública de la protocolización del reglamento de construcción interno del fraccionamiento;

- VIII. Copia certificada de la carta de no objeción por parte de la asociación de colonos del fraccionamiento; y
- IX. Copia simple del acta circunstanciada elaborada derivada de la inspección conjunta entre las distintas instancias involucradas y/o organismos administradores de los servicios públicos, a fin de verificar físicamente que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren funcionando en óptimas condiciones.

ARTÍCULO 92. Para la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- II. Copia simple de la identificación oficial con fotografía del propietario o representante legal vigente;
- III. Copia simple de las dos publicaciones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- IV. Copia certificada de la Escritura Pública de Propiedad que acredite la transmisión de propiedad a favor del Municipio de El Marqués, Qro., debidamente inscrita ante el Registro Público, de las áreas de equipamiento, áreas verdes, y vialidades que correspondan al fraccionamiento;
- V. Presupuesto actualizado de las obras de urbanización que resten por ejecutarse;
- VI. Oficio emitido por parte de la Dirección en donde conste el porcentaje de avance de las obras de urbanización; y
- VII. Copia simple de los recibos oficiales de pago, correspondientes al pago de impuestos y derechos generados por la licencia de ejecución a renovar.

ARTÍCULO 93. Como procedimientos administrativos complementarios, para dar continuidad a la autorización de fraccionamientos podrán existir los que a continuación se enlistan y requisitan:

I. Relotificación Administrativa:

Aplicará para aquellos casos en los que el proyecto de lotificación sufra alguna modificación en la reconfiguración de los lotes que lo integran,

siempre y cuando no se afecte ninguna de las superficies que asimismo lo componen.

Para dicha relotificación, no será necesaria la aprobación por parte del Ayuntamiento, sin embargo, si será necesaria la autorización por parte de la Dirección, para lo cual se deberán cubrir los siguientes requisitos:

- a. Solicitud por escrito dirigida al titular de la Dirección, dentro de la cual se señalen nombre o razón Social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario, así como describiendo las modificaciones que se derivan de la relotificación; y
- b. Cuatro impresiones en original del proyecto de relotificación.

II. Autorización de Relotificación por parte del Ayuntamiento:

Aplicará para los casos en que el proyecto de lotificación sufra alguna modificación en su superficie vendible o de vialidades; y será autorizada por el H. Ayuntamiento, para lo cual será necesario seguir el siguiente procedimiento con sus respectivos requisitos:

1. Visto Bueno a Proyecto de Relotificación:

- a. Solicitud por escrito dirigida **a la Dirección**, dentro de la cual se señalen nombre o razón Social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario, así como describiendo las modificaciones que se derivan de la relotificación; y
- b. Cuatro impresiones en original del proyecto de relotificación.

2. Solicitud de Relotificación de fraccionamiento al Ayuntamiento:

- a. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- b. Cuatro impresiones en original del proyecto de relotificación sin sellos de visto bueno;
- c. Copia simple de las publicaciones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de las autorizaciones que a la fecha se hayan emitido respecto del fraccionamiento; y
- d. Copia simple de los recibos oficiales de pago de los derechos que a la fecha se hayan generado por autorizaciones anteriores.

III. Autorización para Ajuste de Medidas y Superficies:

Aplicará para los casos en que algún fraccionamiento sufra

modificaciones en su superficie total, debido a la adhesión de una superficie complementaria o en el caso en que existan incongruencias, errores u omisiones evidentes en alguna de sus medidas ó en su superficie; y será autorizada por el Ayuntamiento, para lo cual será necesario seguir el siguiente procedimiento con sus respectivos requisitos:

1. Modificación a Dictamen de Uso de Suelo:

- a. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del fraccionamiento;
- b. Copia simple de la fusión de los predios involucrados, la cual deberá contemplar la poligonal original del fraccionamiento y el o los predios sujetos a adhesión, la cual deberá estar debidamente autorizada por la Dirección;
- c. Copia simple del Deslinde Catastral del o los predios que, en su caso, se adherirán a la poligonal original del fraccionamiento autorizado o que esté en proceso de autorización, mismo que deberá estar debidamente autorizado por la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; y
- d. Copia simple de la boleta de pago del impuesto predial vigente de los predios adheridos al fraccionamiento autorizado o en proceso de autorización.

2. Visto Bueno a Proyecto de Relotificación:

- a. Solicitud por escrito dirigida al titular de la Dirección, dentro de la cual se señalen nombre o razón Social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario, así como describiendo las modificaciones que se derivan de la relotificación; y
- b. Cuatro impresiones en original del proyecto de relotificación.

3. Solicitud de Autorización para Ajuste de Medidas y Superficies del fraccionamiento al Ayuntamiento:

- a. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- b. Cuatro impresiones en original del proyecto de relotificación sin sellos de visto bueno;
- c. Copia simple de las publicaciones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de las autorizaciones que a la fecha se hayan emitido respecto del fraccionamiento; y
- d. Copia simple de los recibos oficiales de pago de los derechos que a

la fecha se hayan generado por autorizaciones anteriores.

IV. Autorización de Causahabencia:

Aplicará para aquellos casos en los que una persona física o moral diferente a la que originalmente, y a esa fecha haya solicitado las respectivas autorizaciones de un fraccionamiento; adquiriera de manera parcial o total los derechos y obligaciones sobre las mismas; y será autorizada por el Ayuntamiento, para lo cual será necesario cubrir los siguientes requisitos:

- a. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen los nombres o razones sociales involucradas, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o los propietarios;
- b. Copia simple de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público dentro de la cual se protocolice la compra – venta ó fideicomiso celebrado entre la empresa o el promotor original del fraccionamiento, y la o las nuevas personas físicas o morales causahabientes;
- c. Copia simple de las Actas Constitutivas de las personas morales causahabientes;
- d. Copia simple de la identificación oficial con fotografía de los solicitantes;
- e. Copia simple de los poderes notariales emitidos a favor de las personas que realicen el trámite;
- f. Copia simple de las publicaciones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de las autorizaciones que a la fecha se hayan emitido respecto del fraccionamiento; y
- g. Copia simple de los recibos oficiales de pago de los derechos que a la fecha se hayan generado por autorizaciones anteriores.

V. Autorización para la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización:

Aplicará para aquellos casos en que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de un fraccionamiento, se encuentre caduca, y sea sujeta a renovación; y será autorizada por el Ayuntamiento, para lo cual será necesario cubrir los siguientes requisitos:

- a. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio fraccionado, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- b. Copia de la escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público, mediante la cual se realizaron las debidas transmisiones de

- propiedad a favor del Ayuntamiento, de las superficies de vialidades y de donación;
- c. Presupuesto actualizado de las obras de urbanización que resten por ejecutarse;
 - d. Cronograma calendarizado para la ejecución de las obras de urbanización;
 - e. Copia simple de las publicaciones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización anterior;
 - f. Copia simple del poder notarial emitido a favor de la persona que realicen el trámite; y
 - g. Copia simple de los recibos oficiales de pago de los derechos que a la fecha se hayan generado por autorizaciones anteriores.

ARTÍCULO 94. En todos los casos, el promotor del fraccionamiento, deberá haber cubierto todos y cada uno de los importes derivados de las autorizaciones emitidas, de acuerdo a lo previsto por la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el ejercicio fiscal que a la fecha sea vigente.

ARTÍCULO 95. En los casos en donde el proyecto de fraccionamiento sea sujeto a cambios sensibles a su concepción original que impliquen alteraciones en su densidad de población, modificación a los usos internos del fraccionamiento, reestructuración de manzanas, reubicación de áreas de donación y/o equipamiento urbano, y cualquier otro cambio de gran impacto; se deberán presentar nuevamente los estudios técnicos que la Dirección considere sean necesarios para poder continuar con el proceso de autorización.

Asimismo, si durante el proceso de autorización del fraccionamiento, el promotor decide realizar por su propia voluntad, alguno de los cambios arriba señalados, la Dirección determinará y valorará si dichos cambios implican la reemisión y/o reconsideración de alguna de las autorizaciones que hayan sido otorgadas a la fecha.

ARTÍCULO 96. El promotor deberá iniciar las obras de urbanización dentro del plazo de un año contado a partir de la fecha de publicación del Acuerdo de Cabildo respectivo en el Periódico Oficial, mismos que deberán quedar concluidos en un plazo que no excederá de dos años a partir de dicha publicación. Si fenecido este plazo no se hubieren concluido las obras de urbanización, el fraccionador deberá solicitar al Ayuntamiento, la renovación de la misma, la cual igualmente no podrá exceder de 2 años.

ARTÍCULO 97. La licencia de ejecución de obras de urbanización o renovación de la misma, se deberá publicar en dos ocasiones en el Periódico Oficial, en La Gaceta Municipal, y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación y se inscribirán, previa protocolización ante Notario Público, ante el Registro Público.

ARTÍCULO 98. La garantía que corresponda cuando se pretenda obtener la autorización provisional para la venta de lotes, teniendo como mínimo un avance del treinta por ciento en la ejecución de las obras de urbanización de la totalidad del fraccionamiento o de la(s) etapa(s) que sean susceptibles de venta; deberá ser por el valor total de las obras que falten por ejecutarse, calculándose al tiempo de su terminación, más un treinta por ciento para garantizar su construcción.

ARTÍCULO 99. La garantía que se fije para garantizar la conclusión de obras de urbanización dentro de la autorización provisional para la venta de lotes, o bien la establecida para garantizar las obras de urbanización ya ejecutadas, contra defectos ó vicios ocultos, podrá consistir en: fianza, garantía hipotecaria, depósito en efectivo ante la Secretaría Finanzas y Tesorería Municipal, o la combinación de ellas; la cual, en caso de incumplimiento por parte del fraccionador en la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo a los tiempos establecidos dentro de la licencia de ejecución de obras de urbanización; se deberá de hacer efectiva de inmediato por la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, previo dictamen técnico emitido por parte de la Dirección, y se procederá a su aplicación para concluir las obras de urbanización faltantes.

ARTÍCULO 100. En los casos en los que el promotor de un fraccionamiento, opte por otorgar alguna de las garantías señaladas en el artículo anterior, por medio de una fianza o por medio de una hipoteca, ésta se deberá constituirse a favor del Municipio de El Marqués, Qro.

ARTÍCULO 101. Para el caso de las garantías hipotecarias, los predios deberán de localizarse preferentemente dentro del desarrollo respectivo, en la etapa que ya se encuentre urbanizada o que se encuentre en este proceso.

En el caso en que el promotor del fraccionamiento pretenda otorgar dicha garantía hipotecaria fuera del desarrollo en proceso de autorización, ésta deberá localizarse dentro del territorio municipal, en una zona urbanizable de acuerdo a los Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, y deberá contar con todos los servicios básicos de infraestructura.

ARTÍCULO 102. La garantía hipotecaria señalada en los artículos que anteceden, en ningún caso deberá ser por un monto menor al importe por cubrir, y ésta deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, previa opinión técnica emitido por parte de la Dirección, para lo cual el promotor del fraccionamiento deberá presentar la siguiente información:

- I. Localización del predio propuesto a ser otorgado en garantía;
- II. Avalúo Bancario sobre el predio sujeto de gravamen;
- III. Presentar copias certificadas ante notario público, de las escrituras de propiedad del o los predios a ser sujetos de gravamen; y

- IV. Certificado de no gravamen actualizado, sobre el predio a otorgar en garantía.

ARTÍCULO 103. Una vez aprobado por parte de la Dirección, el predio sujeto a gravamen, el fraccionador deberá solicitar al Ayuntamiento que mediante Acuerdo de Cabildo, se apruebe el otorgamiento a favor de este Municipio de El Marqués, Qro., de dicha garantía hipotecaria. Asimismo, el promotor deberá promover a su costa, en un plazo no mayor a 15 días naturales, contados a partir de la fecha de recepción de la certificación del citado Acuerdo de Cabildo, su protocolización ante fedatario público e inscripción ante el Registro Público.

ARTÍCULO 104. Los contratos de compraventa podrán ser formalizados ante notario público, hasta en tanto el fraccionador cuente con la inscripción ante el Registro Público, de las publicaciones en el Periódico Oficial y La Gaceta Municipal del Acuerdo de Cabildo que haya autorizado la Venta Provisional de Lotes; debiéndose incluir dentro de dichos contratos, las fechas y números de las publicaciones señaladas.

ARTÍCULO 105. El fraccionador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, mientras se lleva a cabo la entrega del mismo al Municipio, a los organismos operador o a las autoridades competentes, así como de promover la formación de la asociación de colonos respectiva.

ARTÍCULO 106. Para efectos de proceder con la Autorización Definitiva y Recepción de Obras de Urbanización por parte del Municipio, la Secretaría del Ayuntamiento notificará a la Dirección sobre la solicitud del fraccionador, a fin de que realice una inspección conjunta entre las distintas instancias involucradas y/o organismos administradores de los servicios públicos, a fin de verificar físicamente que las obras de urbanización ejecutadas se encuentren funcionando en óptimas condiciones.

La inspección tendrá como objeto principal determinar que el desarrollo del fraccionamiento corresponda con el proyecto aprobado, así como el correcto funcionamiento de las redes de infraestructura, vialidades, guarniciones, banquetas y/o equipamientos especiales establecidos dentro del proyecto ó la licencia de ejecución de obras de urbanización.

La Dirección, deberá remitir a la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica, resultado de la inspección, integrando en el expediente el original del acta circunstanciada debidamente firmada por las distintas instancias involucradas y/o organismos administradores de los servicios públicos, así como por la asociación de colonos y el fraccionador.

Si de la visita de verificación se desprende que las obras de urbanización no operan adecuadamente, el fraccionador deberá efectuar las reparaciones necesarias, lo cual dará lugar a una nueva visita para su inspección.

ARTÍCULO 107. Si del acta circunstanciada señalada en el artículo anterior, resultara que las obras y servicios del fraccionamiento se encuentran funcionando en forma óptima, el Ayuntamiento previa opinión técnica emitida por parte de la Dirección, notificará al propietario del fraccionamiento el monto de la fianza que deberá otorgar a su favor, para garantizar el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización por el término de un año, a partir de la conclusión del proceso de Autorización Definitiva y Recepción de Obras de Urbanización por parte del Municipio; siendo el monto de dicha fianza, por el diez por ciento del importe de las obras de urbanización ejecutadas, la cual deberá ser depositada ante la Dirección en un término no mayor a 30 días naturales, a partir de la fecha de la publicación en el Periódico Oficial ó en la Gaceta Municipal, del Acuerdo de Cabildo que haya otorgado al fraccionador, la Autorización Definitiva y Recepción de Obras de Urbanización por parte del Municipio de El Marqués, Qro.

ARTÍCULO 108. La Autorización Definitiva y Recepción de Obras de Urbanización por parte del Municipio del fraccionamiento, se publicará a costa del fraccionador, en dos ocasiones en el Periódico Oficial, en La Gaceta Municipal, y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación y se inscribirán, previa protocolización ante Notario Público, en el Registro Público.

ARTÍCULO 109. A partir de la conclusión del proceso de la Autorización Definitiva y Recepción de Obras de Urbanización por parte del Ayuntamiento, el Municipio se hará cargo de la operación de las obras y servicios del fraccionamiento, así como de la prestación de los servicios de vigilancia y limpia, asimismo, el operador de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado se hará cargo de la operación de los servicios que le correspondan.

Asimismo, el fraccionador, previa solicitud al Ayuntamiento, podrá hacerse cargo del mantenimiento de las áreas verdes, áreas de equipamiento, vialidades, guarniciones, banquetas, alumbrado público, o cualquier otro elemento o propiedad que haya sido transmitida a su favor; previa autorización del mismo y firma entre ambas partes, de un contrato de comodato para tal fin, el cual tendrá una vigencia máxima del periodo que dure la administración municipal en curso, pudiendo renovarse, al comienzo de una nueva administración.

CAPÍTULO III DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

ARTÍCULO 110. Los promotores de fraccionamientos, tendrán la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y dominio de las áreas destinadas a vialidades, áreas verdes y de equipamiento urbano, de conformidad con lo dispuesto en el Código y en el presente, bajo los términos y condiciones sobre las cuales se otorgue la autorización.

ARTÍCULO 111. Para áreas de donación en fraccionamientos se destinará por lo menos el diez por ciento de la superficie total del predio a fraccionar misma que se integrará de la manera siguiente:

- I. El **treinta por ciento** de dicha superficie se destinará para la ubicación de áreas verdes, las cuales deberán de estar debidamente acondicionadas y forestadas de acuerdo al diseño específico autorizado por la Dirección y que formará parte de los anexos gráficos que integren la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización. De igual forma, y en el caso de que el proyecto así lo requiera, se deberán ubicar en la proporción de superficie establecida por el Código, espacios abiertos tales como plazas, espacios de uso cívico o comunitario; y
- II. El **setenta por ciento** restante, se destinará como área de equipamiento urbano, bajo los términos previstos por el Artículo 109 del Código.

Dichas áreas de donación deberán ubicarse dentro de la misma localización del fraccionamiento, salvo aquellos casos en que el Ayuntamiento haya autorizado, alguna permuta parcial o total por predios urbanizados de valor y calidad equiparable, ubicados fuera de la superficie del fraccionamiento, previo dictamen técnico favorable emitido por parte la Dirección, de conformidad con el Código y los Programas de Desarrollo Urbano Municipales vigentes, así como, previo avalúo bancario practicado por un Perito Valuador con nombramiento otorgado por el Ejecutivo del Estado.

De igual forma, y previo Dictamen Técnico favorable por parte de la Dirección, así como la respectiva aprobación por parte del Ayuntamiento, el promotor del desarrollo, podrá realizar el pago en efectivo de una parte o de la totalidad del área de donación, de acuerdo al avalúo bancario del predio a desarrollar, practicado igualmente por un Perito Valuador con nombramiento otorgado por el Ejecutivo del Estado.

ARTÍCULO 112. En el caso en que el fraccionador realice el pago en efectivo de una parte o de la totalidad del área de donación el Municipio utilizará preferentemente dicho importe para la adquisición de reserva territorial para la ubicación de las áreas de equipamiento que sean necesarias para determinada zona o localidad.

ARTÍCULO 113. Las áreas de donación deberán contar con las mismas condiciones de urbanización que el resto del fraccionamiento y asimismo, aquellas áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, deberán desarrollarse como parte integral del proyecto del mismo, y de acuerdo a los términos y especificaciones de la licencia de obra correspondiente.

ARTÍCULO 114. El fraccionador, podrá contar con la opción, previa autorización por parte del Ayuntamiento y previo dictamen técnico emitido por la Dirección; de habilitar las áreas de equipamiento urbano, con los edificios o espacios públicos que el fraccionamiento y/o su zona de influencia requieran, considerándose de manera preferencial, el equipamiento que prevea el estudio de impacto urbano que en su momento haya sido autorizado.

ARTÍCULO 115. Las áreas de donación, tendrán el carácter de inalienables, imprescriptibles e indivisibles.

ARTÍCULO 116. Las áreas de donación y vialidades, deberán ser donadas a título gratuito a favor del Municipio de El Marqués, Qro., mediante escritura pública dentro de un plazo no mayor a 30 días naturales, contados a partir de la última de las publicaciones en el Periódico Oficial, en La Gaceta Municipal, y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio, del Acuerdo de Cabildo que haya autorizado la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, siendo obligación del desarrollador realizar el trámite y pago de derechos y contribuciones correspondientes.

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

ARTÍCULO 117. Las vialidades colindantes a las áreas de donación deberán ser urbanizadas por el desarrollador conforme a las especificaciones que se le establezcan en la propia licencia para ejecución de obras de urbanización.

ARTÍCULO 118. No podrán ser consideradas como área de donación, dentro de fraccionamientos:

- I. Los predios afectados por restricciones federales, estatales o municipales, salvo aquellos casos en que las instancias competentes sobre dichas restricciones, determinen que las mismas pueden ser sujetas de transmisión al Ayuntamiento como áreas verdes;
- II. Los predios que por sus características geofísicas no puedan ser aprovechados para equipamiento urbano, tales como predios que hayan sido nivelados mediante rellenos, salvo en aquellos casos en que los mismos, sean destinados a equipamientos deportivos al aire libre o a áreas verdes; para lo cual deberán contar con las características de compactación que garanticen su estabilidad, mediante un estudio de mecánica de suelos;
- III. Los predios que tengan pendiente resolución judicial respecto de la propiedad o posesión;
- IV. Las vialidades y zonas de restricción, camellones, banquetas, glorietas, servidumbres de paso y otros elementos de la vía pública, salvo en

aquellos casos en que sus dimensiones o características de diseño, permitan ser considerados como parte de las áreas verdes o de equipamiento;

- V. Terrenos con pendientes mayores al 15%; y
- VI. Las demás que por disposición judicial o administrativa, la Dirección no considere viable su consideración como área de donación.

CAPÍTULO IV DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES PARA PROMOTORES DE FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 119. Son obligaciones de los desarrolladores de fraccionamientos:

- I. Designar al técnico responsable de obra para el desarrollo de cualquier tipo de fraccionamiento;
- II. Solicitar las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de fraccionamientos en cada una de sus pasos señalados en el Artículo 84 del presente ordenamiento;
- III. Desarrollar y construir las obras de urbanización e infraestructura, conforme a las especificaciones del proyecto aprobado;
- IV. Mantener y conservar las obras de urbanización, hasta su entrega al Municipio y/o a las autoridades competentes, en los términos que señala el Código y el presente ordenamiento;
- V. Prestar al fraccionamiento los servicios de infraestructura tales como agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, mantenimiento de jardines y electrificación hasta en tanto sean entregados al Municipio, los organismos operadores o la autoridad competente, en los términos que señala el Código y el presente ordenamiento;
- VI. Prestar al fraccionamiento el servicio de limpia y recolección de basura hasta en tanto no sea entregado al Municipio, en los términos que señala el Código y el presente ordenamiento;
- VII. Enterar a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal el pago de los impuestos, derechos y contribuciones que correspondan;
- VIII. Otorgar las fianzas o garantías suficientes, que se requieran para la ejecución y desarrollo del fraccionamiento;

- IX. Inscribir en el Registro Público, los planos del proyecto aprobado, así como los Acuerdos de Cabildo que correspondan a cada una de las etapas para el desarrollo del fraccionamiento;
- X. Donar al Municipio mediante escritura pública, las superficies de terreno destinadas a áreas de equipamiento urbano, vialidades y vía pública, de acuerdo con el proyecto aprobado;
- XI. Permitir las visitas de inspección o verificación que realicen las diferentes autoridades municipales en el respectivo ámbito de su competencia; y
- XII. Las demás que establezca el presente reglamento y disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 120. Las fianzas o garantías que se le requieran para la ejecución y desarrollo del fraccionamiento, serán determinadas por la Dirección a entera satisfacción de la misma, las cuales quedarán bajo resguardo de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

Durante el desarrollo y ejecución del fraccionamiento dichas fianzas y/o garantías deberán permanecer vigentes hasta el momento de la entrega del mismo al Municipio.

ARTÍCULO 121. Las fianzas y garantías se tendrán exclusivamente para el desarrollo y ejecución del fraccionamiento, independientemente de aquellas que se otorguen por responsabilidad civil, penal o administrativa, de conformidad con la legislación vigente aplicable.

ARTÍCULO 122. El promotor del fraccionamiento y el Director Responsable de Obra comunicarán por escrito a la Dirección, la conclusión de obras de cada una de las etapas que comprende el desarrollo del fraccionamiento, a efecto de que se realicen en su caso, las vistas de inspección o verificación que correspondan.

ARTÍCULO 123. De acuerdo a la normatividad vigente, queda estrictamente prohibido el promover cambios de uso de suelo de predios contenidos dentro de fraccionamientos autorizados, a otros usos distintos de los que origen hayan sido autorizados.

ARTÍCULO 124. Previa emisión por parte de la Dirección de la primer licencia de construcción dentro de un fraccionamiento autorizado, el promotor del mismo estará obligado a elaborar el reglamento de construcción e imagen urbana interno del desarrollo que promueva, en total respeto y apego a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, al Código, al Reglamento de Construcción y al presente ordenamiento, así como al resto de la normatividad vigente; para lo cual deberá de seguirse el siguiente procedimiento:

- I. Remitir a la Dirección una copia del documento para respectiva revisión y validación;
- II. En caso de no existir observaciones al documento, se procederá a su respectiva protocolización ante notario público e inscripción ante el Registro Público; y en caso de existirlas, el promotor del fraccionamiento le deberá de realizar las adecuaciones que sean necesarias y solicitar una nueva revisión; y
- III. El fraccionador, deberá solicitar a la Dirección la consideración y aplicación del citado reglamento; para lo cual deberá de remitir a esa misma autoridad municipal, dos copias simples del documento, así como de la escritura pública en donde haya constado su protocolización.

Asimismo, toda modificación al reglamento interno del fraccionamiento, promovida por el fraccionador o por la asociación de colonos del fraccionamiento de que se trate, deberá primeramente ser validada por la Dirección, y de igual forma, ser protocolizadas ante notario público e inscritas ante el Registro Público.

TÍTULO TERCERO DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES Y CONCEPTOS GENERALES

ARTÍCULO 125. Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial, de servicios, industrial o mixto, y que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a algún elemento común de todos ellos, o a la vía pública; y que pertenezcan a uno o mas propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privada y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTÍCULO 126. La realización de los desarrollos a que se refiere este título se sujetará a lo dispuesto en el Código; a la legislación civil del Estado de Querétaro en cuanto al régimen de propiedad en condominio; a lo dispuesto en el presente reglamento; a la escritura constitutiva del régimen; al contrato de traslación de dominio, por el reglamento del condominio de que se trate, y demás disposiciones legales aplicables de la materia.

ARTÍCULO 127. En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil del Estado de Querétaro, por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de

propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

ARTÍCULO 128. El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre y cuando el inmueble cumpla con lo establecido en este reglamento, y que el número de unidades privativas no sea superior a 120, y de 40 condominios para el caso de las unidades condominales.

ARTÍCULO 129. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

- I. La licencia de construcción o falta de esta, la constancia de regularización de construcción;
- II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de una unidad condominal, deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;
- III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;
- V. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble, en función del valor de avalúo condominal declarado por algún perito registrado en el Estado;
- VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso con relación al valor nominal total del inmueble;
- VII. Las características del condominio, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;
- VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino,

especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

- IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento; y
- X. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos.

Asimismo, en el apéndice de la escritura de constitución del régimen, se agregarán las autorizaciones por parte de la Dirección, el plano general, memoria descriptiva, los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes, así como el reglamento interno del condominio, debidamente certificado también por fedatario público.

ARTÍCULO 130. En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil del Estado de Querétaro, por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

ARTÍCULO 131. El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 132. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de, deberán inscribirse en el Registro Público.

ARTÍCULO 133. Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio, derivada de alguna alteración al proyecto original de condominio, en donde se afecten el número de unidades privativas, ampliación, reducción o cambio de destino de las áreas comunes, o bien al reglamento interno del condominio, deberá ser aprobada por la Asamblea de Condóminos, a la que deberán de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos, y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio.

ARTÍCULO 134. En todo contrato de adquisición de los derechos sobre una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple de la escritura constitutiva del condominio y una copia del reglamento que rige al mismo.

ARTÍCULO 135. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en Asamblea de Condóminos a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. El acta de extinción del condominio, derivada de la asamblea arriba mencionada, deberá constar en escritura pública e inscribirse ante el Registro Público.

CAPÍTULO II DE SUS CARACTERÍSTICAS Y NORMAS APLICABLES

ARTÍCULO 136. Los desarrollos en condominio, de acuerdo con sus características de estructura y uso, se clasificarán de la siguiente manera:

I. Por su estructura:

- a. Condominio Vertical.-** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- b. Condominio Horizontal.-** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida 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 terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
- c. Condominio Mixto.-** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;
- d. Unidad Condominal.-** Se establece cuando se origina la agrupación de condominios independientes en edificios, cuerpos, torres, zonas, etapas, secciones o fases, con derecho de copropiedad sobre unidades y elementos de uso común entre si mismos, la cual contendrá disposiciones generales comunes para todos los condominios que resulten.

II. Por su uso:

- a. Habitacional.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda unifamiliar, pudiendo ésta

ser del tipo: residencial de lujo, residencial medio, medio, popular (interés social) de urbanización progresiva, o institucionales.

- b. Comercial o de Servicios.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
- c. Industrial.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
- d. Mixtos.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores, siempre y cuando existan las debidas compatibilidades de usos en los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 137. Los desarrollos en condominio, independientemente de su tipo, deberán contar con las siguientes obras de urbanización:

- I.** Red de agua potable, y en su caso, los sistemas necesarios para el ahorro reuso y tratamiento de agua;
- II.** Red de energía eléctrica, alumbrado público y preparación para acometidas domiciliarias;
- III.** Red de alumbrado público;
- IV.** Vialidades;
- V.** Guarniciones, banquetas y rampas para personas con capacidades diferentes;
- VI.** Pavimento en calles, estacionamientos y andadores peatonales;
- VII.** Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;
- VIII.** Red de drenaje y alcantarillado;
- IX.** Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir;
- X.** Áreas verdes forestadas y equipadas;
- XI.** Área específica para depósito de basura con frente hacia la vía pública en su caso;
- XII.** Área específica para concentración de sistemas de medición de servicios públicos en su caso;

XIII. Señalización vial y peatonal; y

XIV. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 138. Todo desarrollo en condominio, deberá de estar físicamente delimitado por elementos tales como setos vivos, árboles, bardas, o por las construcciones mismas que lo integren; de tal forma que se aprecien de manera clara sus dimensiones y linderos.

ARTÍCULO 139. Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y estos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

ARTÍCULO 140. Los desarrollos en condominio cualquiera que sea su tipo, conforme al número de viviendas, locales, departamentos o lotes que los integren, deberán contar con los espacios necesarios para área de estacionamiento, de conformidad con los resultados del estudio de impacto vial o a las normas técnicas previstas en el presente ordenamiento, lo que resulte mayor.

ARTÍCULO 141. Los desarrollos en condominio del tipo habitacional **horizontal** que de origen sean destinados a la **venta de lotes**, deberán contemplar mínimamente las secciones de vialidades interiores, frentes y superficies, que a continuación se detallan y que en su caso apliquen:

DESARROLLOS EN CONDOMINIO HABITACIONALES HORIZONTALES DESTINADOS A VENTA DE LOTES					
TIPO	SECCION DE VIALIDAD INTERIOR, EN SU CASO (ML.)	ARROYO VEHICULAR, EN SU CASO (ML.)	BANQUETA (ML.)	SUPERFICIE DE LOTE (M2).	FRENTE DE LOTE (ML.)
RESIDENCIAL DE LUJO	13.00	8.00	2.00	250.00	10.00
RESIDENCIAL MEDIO	12.00	8.00	2.00	150.00	9.00
MEDIO	11.00	8.00	1.50	136.00	8.00
POPULAR (INTERES SOCIAL)	10.40	8.00	1.20	90.00	6.00
DE URB. PROGRESIVA	10.40	8.00	1.20	90.00	6.00
INSTITUCIONAL	10.40	8.00	1.20	90.00	6.00

ARTÍCULO 142. Los cajones de estacionamiento de las viviendas o lotes contenidos dentro de los desarrollos habitacionales en condominio de tipo horizontal, no podrán ubicarse a una distancia mayor de 30.00 ml., de los mismos.

ARTÍCULO 143. Los desarrollos en condominio del tipo habitacional horizontal que de origen sean destinados a la venta de viviendas, deberán contemplar un frente mínimo hacia la vía pública o algún elemento común de 4.50 mts., siempre y cuando la construcción privativa contemple los metros cuadrados mínimamente

necesarios para el desarrollo de las cuatro funciones básicas dentro de la casa habitación (recuperación, relación, recreación y servicio) para no menos de 4 habitantes por vivienda, de acuerdo al promedio de integrantes del hogar dentro del Estado de Querétaro, contenido dentro del II Censo de Población y Vivienda 2005”, realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática; y que asimismo, no se exceda la densidad de población establecida dentro de los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, ni contravenga las dimensiones mínimas de espacios establecidas por el Reglamento de Construcción, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales aplicables.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el promotor del condominio deberá presentar a la Dirección para su aprobación, y como parte de los requisitos establecidos en el Artículo 163 del presente ordenamiento; el o los prototipos de vivienda contenidos dentro del condominio, los cuales deberán de ser diseñados en base a un estudio antropométrico y de mobiliario que garanticen su óptimo funcionamiento.

ARTÍCULO 144. Los desarrollos en condominio del tipo habitacional **horizontal** que de origen sean destinados a la **venta de viviendas**, dependiendo de su tipo, deberán de respetar las siguientes secciones de vialidades que en su caso, se ubiquen al interior de los mismos:

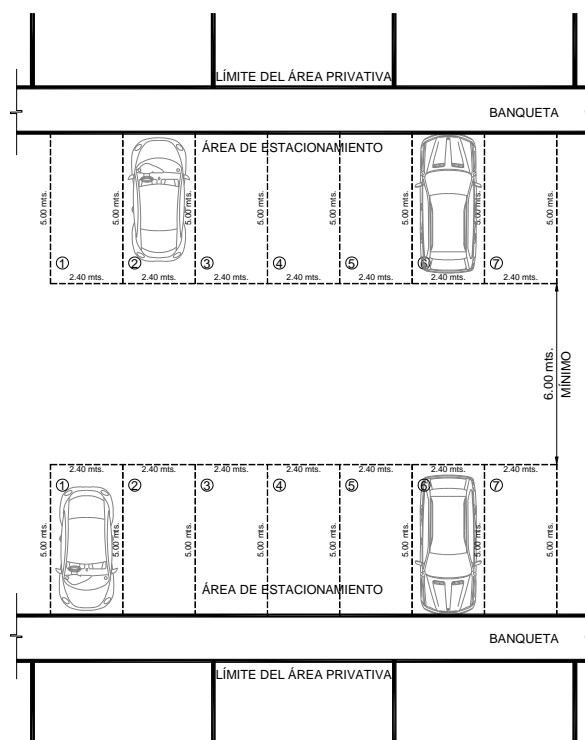
SECCIONES VIALES PARA DESARROLLOS EN CONDOMINIO HABITACIONALES HORIZONTALES DESTINADOS A VENTA DE VIVIENDAS			
TIPO	SECCION DE VIALIDAD INTERIOR, EN SU CASO (ML.)	ARROYO VEHICULAR, EN SU CASO (ML.)	BANQUETA (ML.)
RESIDENCIAL DE LUJO	13.00	8.00	2.00
RESIDENCIAL MEDIO	12.00	8.00	2.00
MEDIO	11.00	8.00	1.50
POPULAR (INTERES SOCIAL)	11.00	8.00	1.50
DE URB. PROGRESIVA	11.00	8.00	1.50
INSTITUCIONAL	11.00	8.00	1.50

ARTÍCULO 145. Dentro de los desarrollos en condominio de tipo **habitacional horizontal** que de origen sean destinados a la venta de **viviendas**, y éstas compartan elementos estructurales entre sí, tales como muros medianeros, bardas divisorias o cubiertas; el promotor deberán incluir de manera clara y precisa dentro de los contratos privados de compra – venta, los elementos estructurales compartidos entre condóminos, los cuales no podrán ser sujetos de ninguna modificación o adecuación sin la aprobación de la Asamblea de Condóminos.

De igual forma, y en el caso de que las viviendas arriba señaladas, sean susceptibles de ampliaciones, el promotor del condominio, deberá definir desde el proyecto que se le autorice, la ubicación de los elementos estructurales necesarios para que el o los condóminos puedan ejecutar dichas ampliaciones, sin que se generen controversias o confusiones de propiedad sobre las mismas.

ARTÍCULO 146. Cuando dentro de los desarrollos en condominio de tipo habitacional independientemente de su tipo, se contemplen vialidades con

secciones mínimas, solo se permitirá el flujo vehicular en **un solo sentido**, salvo en aquellos casos en donde los estacionamientos de las viviendas ó áreas, se ubiquen después de la banqueta peatonal y su disposición sea a 90° con respecto de la misma (cajones en batería); en donde la vialidad de circulación interna, será de 6.00 mts. como mínimo, permitiéndose la circulación en ambos sentidos, tal y como se muestra en la siguiente gráfica:



ARTÍCULO 147. Las áreas de uso común destinadas a áreas verdes y recreativas contenidas dentro de los desarrollos habitacionales en condominio, sin importar su clasificación, no podrán ser menores a 5.00 m². por vivienda.

ARTÍCULO 148. Las áreas de uso común estarán acondicionadas conforme al tipo de desarrollo en condominio autorizado, debiéndose señalar tal característica en el proyecto del diseño urbano del conjunto, en la escritura constitutiva del régimen, así como en su reglamento y en las escrituras públicas que se realicen con motivo de enajenaciones subsecuentes.

ARTÍCULO 149. Todo desarrollo en condominio, contará con depósitos o contenedores de basura que deberán lindar con la vía pública, sin invadirla, con las dimensiones y características que autorice la Dirección.

ARTÍCULO 150. En todo desarrollo en condominio, deberán existir espacios disponibles para estacionamiento de vehículos, de tal forma que cada vehículo pueda salir a la vía pública o algún área de circulación común enlazada con ésta,

sin necesidad de mover otro vehículo estacionado.

ARTÍCULO 151. En los desarrollos en condominio para uso comercial, se deberán instalar servicios sanitarios públicos, dentro de las áreas de comunes del mismo.

ARTÍCULO 152. Los terrenos contenidos dentro de los desarrollos en condominio industriales, no podrán contemplar una superficie menor a 500.00 m^{2.}, y un frente de no menos de 10.00 mts., a excepción de los condominios industriales destinados a la micro-industria, en donde se deberá contemplar una superficie no menor a 150.00 m^{2.}, e igualmente un frente de 10.00 mts. como mínimo.

ARTÍCULO 153. Para el caso de los desarrollos en condominio de tipo habitacional mixto, les serán aplicables las normas técnicas para condominio vertical y horizontal, según el caso, contempladas en el Código y por el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 154. Las dimensiones de las áreas privativas de los desarrollos en condominio de tipo comercial o de servicios, serán determinadas dependiendo del proyecto que se trate, y dando cumplimiento a lo establecido en el Código, al Reglamento de Construcción y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 155. Las áreas verdes deberán estar ajardinadas y arboladas de conformidad con lo establecido en la resolución de impacto ambiental presentada para la autorización del proyecto de condominio; asimismo, el mobiliario urbano para estas áreas será propuesto por el promotor del desarrollo en condominio y será aprobado previamente por la Dirección.

ARTÍCULO 156. El macrolote sobre cual se ubique cualquier desarrollo en condominio, independientemente de su tipo y clasificación, deberá respetar en todo momento los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS), restricciones y demás elementos técnicos aplicables que se encuentren contenidos dentro de los programas de desarrollo urbano vigentes.

ARTÍCULO 157. No se autorizará ningún desarrollo en condominio en donde el indiviso o elemento común sea cero.

ARTÍCULO 158. No podrán autorizarse subdivisiones de lotes dentro de ningún tipo de desarrollo en condominio, asimismo, para el caso de los condominios habitacionales horizontales que oferten terrenos, se podrán autorizar fusiones entre los mismos, siempre y cuando, el promotor de la fusión promueva y obtenga las autorizaciones tanto por parte de la asamblea de condóminos, como por parte de la Dirección; realice a su costa, las respectivas modificaciones a la memoria descriptiva del condominio; realice los ajustes y/o modificaciones a las inscripciones ya realizadas ante el Registro Público de todas y cada una de las escrituras de propiedad de los predios contenidos dentro del desarrollo en condominio que se vean afectadas debido al recálculo de indivisos o por algún

otro elemento que implique su modificación; así como realizar todos los procedimientos administrativos necesarios que afecten al resto de los condóminos, derivados de dicha fusión.

CAPÍTULO III DE LAS AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 159. El procedimiento administrativo para la autorización de un desarrollo en condominio, **fuera** de algún fraccionamiento autorizado, deberá de contar mínimamente con los pasos que a continuación se enlistan, debiendo cumplirse en secuencia de seriación, por lo que se deben obtener en la forma y orden estipulados, siendo cada uno requisito del siguiente:

- I. Informe de Uso de Suelo;
- II. Dictamen de Uso de Suelo;
- III. Autorización de Estudios Técnicos;
- IV. Autorización de Prototipos (en caso de ofertarse viviendas);
- V. Visto Bueno a Proyecto de Condominio;
- VI. Licencia Administrativa de Ejecución de Obras de Urbanización;
- VII. Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio; y
- VIII. Autorización de Dictamen Técnico Aprobatorio de Obras de Urbanización.

ARTÍCULO 160. Para la obtención del **Informe de Uso de Suelo**, se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano Municipal, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio a desarrollar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- II. Copia certificada de la Escritura Pública de Propiedad del predio a desarrollar, debidamente inscrita ante el Registro Público;
- III. Copia simple de la identificación oficial con fotografía del propietario o representante legal vigente;
- IV. Fotografías del predio en donde se observen los frentes así como las colindancias del mismo;

- V. Croquis de localización del predio, dentro del cual se contemple el contexto urbano existente;
- VI. Archivo digital de la poligonal georeferenciada en coordenadas UTM, conteniendo su respectivo cuadro de construcción y superficie total; y
- VII. En el caso de personas morales, se deberá presentar copia certificada del Acta Constitutiva, debidamente inscrita ante el Registro Público.

ARTÍCULO 161. Para la obtención del **Dictamen de Uso de Suelo**, se deberá presentar:

- I. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del predio a desarrollar;
- II. Copia simple del Informe de Uso de Suelo;
- III. Copia simple del Deslinde Catastral del predio, debidamente autorizado por la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;
- IV. Copia simple de la boleta de pago del impuesto predial vigente;
- V. Copia simple de la Factibilidad vigente para la prestación de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, emitida por la CEA;
- VI. Copia simple del oficio de la factibilidad vigente para la dotación del servicio de electrificación por parte de la CFE;
- VII. Copia simple del dictamen de competencia respecto a terrenos forestales, emitido por la Delegación Estatal de la SEMARNAT en su caso.

ARTÍCULO 162. Para la **Autorización de Estudios Técnicos**, se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al titular de la Dirección, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio a desarrollar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- II. Copia simple del Dictamen de Uso de Suelo;
- III. Estudio de Impacto Urbano de acuerdo a los términos de referencia que la Dirección le establezca;

- IV. Estudio Hidrológico dentro del cual se contemplen las medidas de mitigación, conservación ó mejoramiento que en su caso, la CNA o la CEA en el ámbito de su competencia, establezcan de acuerdo a las características topográficas e hidrológicas que se presenten dentro del predio a fraccionar y, en su caso, en su zona de influencia;
- V. Información preliminar de impacto ambiental, de acuerdo a los lineamientos técnicos establecidos por la SEDESU; y
- VI. Anteproyecto de lotificación del condominio, el cual considere todas las medidas de mitigación y recomendaciones, que los estudios arriba señalados arrojen, así como la posible ubicación de las plantas de tratamientos de aguas residuales que norme la instancia correspondiente.

ARTÍCULO 163. Para la **Autorización de Prototipos**, en caso de que el condominio desde su origen oferte viviendas, se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al titular de la Dirección, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio a desarrollar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- II. Estudio antropométrico y de mobiliario, separado por cada uno de los espacios arquitectónicos que integran el o los prototipos de vivienda a construir; y
- III. Anteproyecto arquitectónico de los prototipos propuestos.

ARTÍCULO 164. Para la obtención del **Visto Bueno a Proyecto de Condominio** se deberá presentar:

- I. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del condominio;
- II. Copia simple del oficio de Autorización de Estudios Técnicos, emitido por a Dirección;
- III. Cuatro impresiones del proyecto de conjunto o sembrado;
- IV. Cuatro impresiones del plano de matematización de áreas privativas y áreas comunes;
- V. Propuesta de publicidad para ventas;

- VI. Archivo electrónico en formato .DWG, elaborado bajo las especificaciones técnicas para formatos digitales establecidas para la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, asimismo conteniendo, un croquis de localización, cuadro de lotes, áreas y superficies, secciones de vialidades, lotes con medidas, superficies y consecutivo, número de manzanas, etapas de desarrollo, membrete descriptivo del fraccionamiento y debidamente georeferenciado en coordenadas U.T.M.;
- VII. Copia de la credencial vigente del Director Responsable de Obra.

ARTÍCULO 165. Para la obtención de la **Licencia Administrativa de Ejecución de Obras de Urbanización** se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al titular de la Dirección, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del condominio a desarrollar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- II. Presupuesto actualizado de las obras de urbanización;
- III. Cronograma calendarizado para la ejecución de las obras de urbanización;
- IV. Plano topográfico con curvas de nivel impreso y en versión digital en formato .DWG debidamente georeferenciado en coordenadas U.T.M.;
- V. Copia simple del proyecto de infraestructura hidráulica, sanitario y pluvial, debidamente autorizado por la CEA.;
- VI. Copia simple del proyecto de electrificación, debidamente autorizado por la CFE.;
- VII. Copia simple del resto del proyecto ejecutivo de urbanización, excluyendo los proyectos de infraestructura señalados en los puntos V y VI de presente artículo; y
- VIII. Copia simple del proyecto de señalética y dispositivos para el control de tránsito y mobiliario urbano al interior del condominio.

ARTÍCULO 166. Para la obtención de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** se deberá presentar:

- I. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del condominio;

- II. Contar con un avance mínimo del 30% en la ejecución de las obras de urbanización del condominio;
- III. Copia de la Licencia de Construcción de las viviendas, locales, bodegas, etc. (No aplica para condominios de lotes);
- IV. Presupuesto actualizado de los inmuebles a construir. (No aplica para condominios de lotes);
- V. Memoria descriptiva del condominio;
- VI. Cuatro impresiones del plano de matematización de áreas privativas y áreas comunes;
- VII. Cuatro impresiones del proyecto de conjunto o sembrado. (No aplica para condominios de lotes);
- VIII. Copia simple de la autorización de la Autorización de Prototipos.

ARTÍCULO 167. Para la obtención de la **Autorización de Dictamen Técnico Aprobatorio de Obras de Urbanización**, se deberá presentar:

- I. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del condominio, y deberá ser firmada por el representante legal o el propietario del mismo;
- II. Copia de los recibos oficiales de pago de todos los impuestos y derechos municipales que a la fecha hayan sido generados por el condominio;
- III. Haber cubierto satisfactoriamente lo dispuesto por el Artículo 226 del Código;
- IV. Copia simple de la escritura pública de la constitución del condominio de que se trate;
- V. Copia simple de la escritura pública de la constitución de la asociación de condóminos;
- VI. Copia simple del acta mediante la cual la asamblea de condóminos no exprese objeción alguna referente al óptimo funcionamiento de las obras de urbanización del condominio; y
- VII. Copia simple de las actas de recepción por parte de la CEA y CFE.

ARTÍCULO 168. Los desarrollos en condominio contenidos dentro de algún

fraccionamiento autorizado, deberán cumplir con los puntos que a continuación se enlistan, debiendo cubrirse en secuencia de seriación, por lo que se deben obtener en la forma y orden estipulados, siendo cada uno requisito del siguiente:

I. Dictamen de Uso de Suelo.

- a. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del predio a desarrollar;
- b. Copia simple de la escritura de propiedad que contenga la superficie total del predio a desarrollar, debidamente inscrita ante el Registro Público;
- c. Copia simple de la boleta de pago del impuesto predial vigente;
- d. Copia simple de la Factibilidad vigente para la prestación de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, emitida por la CEA;
- e. Croquis de localización del macrolote condominal dentro del fraccionamiento; y
- f. Copia simple de la identificación del propietario o del representante legal.

II. Autorización de Prototipos (en caso de ofertarse viviendas).

- a. Solicitud por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano Municipal, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del predio a desarrollar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- b. Estudio antropométrico y de mobiliario, separado por cada uno de los espacios arquitectónicos que integran el o los prototipos de vivienda a construir; y
- c. Anteproyecto arquitectónico de los prototipos de viviendas propuestos.

III. Visto Bueno a Proyecto de Condominio.

- a. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del condominio, así como por el Director Responsable de Obra;
- b. Cuatro impresiones del proyecto de conjunto o sembrado;
- c. Cuatro impresiones del plano de matematización de áreas privativas y áreas comunes;
- d. Propuesta de publicidad para ventas;
- e. Archivo electrónico en formato .DWG, elaborado bajo las especificaciones técnicas para formatos digitales establecidas para la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, asimismo conteniendo, un croquis de localización, cuadro de lotes, áreas y superficies, secciones de vialidades, lotes con medidas, superficies y consecutivo, número de manzanas, etapas de desarrollo, membrete descriptivo del fraccionamiento y debidamente georeferenciado en coordenadas U.T.M; y

f. Copia de la credencial vigente del Director Responsable de Obra.

IV. Licencia Administrativa de Ejecución de Obras de Urbanización.

- a. Solicitud por escrito dirigida al Director de Desarrollo Urbano Municipal, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del condominio a desarrollar, debidamente firmada por el representante legal o el propietario;
- b. Presupuesto actualizado de las obras de urbanización;
- c. Cronograma calendarizado para la ejecución de las obras de urbanización;
- d. Plano topográfico con curvas de nivel impreso y en versión digital en formato .DWG debidamente georeferenciado en coordenadas U.T.M.;
- e. Copia simple del proyecto de infraestructura hidráulica, sanitario y pluvial, debidamente autorizado por la CEA;
- f. Copia simple del proyecto de electrificación, debidamente autorizado por la CFE;
- g. Copia simple del resto del proyecto ejecutivo de urbanización, excluyendo los proyectos de infraestructura señalados en las fracciones V y VI de presente artículo; y
- h. Copia simple del proyecto de señalética y dispositivos para el control de tránsito y mobiliario urbano al interior del condominio.

V. Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.

- a. Formato en original y copia proporcionado por la Dirección debidamente llenado, el cual deberá estar firmado en original por el representante legal o el propietario del condominio;
- b. Contar con un avance mínimo del 30% en la ejecución de las obras de urbanización del condominio;
- c. Copia simple de la Licencia de Construcción de las viviendas, locales, bodegas, etc. (No aplica para condominios de lotes);
- d. Copia simple de los números oficiales (exterior e interiores), mas de 10 unidades presentarlos en archivo digital;
- e. Reglamento de Construcción y Administración del Condominio;
- f. Presupuesto actualizado de los inmuebles a construir. (No aplica para condominios de lotes);
- g. Memoria descriptiva del condominio, mas de 10 unidades presentarlos en archivo digital;
- h. Cuatro impresiones del plano de matematización de áreas privativas y áreas comunes;
- i. Cuatro impresiones del proyecto de conjunto o sembrado. (No aplica para condominios de lotes); y
- j. Copia simple de la autorización de la Autorización de Prototipos.

VI. Autorización de Dictamen Técnico Aprobatorio de Obras de Urbanización.

- a. Solicitud por escrito dirigida al Secretario del Ayuntamiento, dentro de la cual se señalen nombre o razón social, domicilio legal, ubicación del condominio, y deberá ser firmada por el representante legal o el propietario del mismo;
- b. Copia de los recibos oficiales de pago de todos los impuestos y derechos municipales que a la fecha hayan sido generados por el condominio;
- c. Haber cubierto satisfactoriamente lo dispuesto por el Artículo 226 del Código;
- d. Copia simple de la escritura pública de la constitución del condominio de que se trate;
- e. Copia simple de la escritura pública de la constitución de la asociación de condóminos;
- f. Copia simple del acta mediante la cual la asamblea de condóminos no exprese objeción alguna referente al óptimo funcionamiento de las obras de urbanización del condominio; y
- g. Copia simple de las actas de recepción de infraestructura por parte de la CEA y CFE.

ARTÍCULO 169. La **Licencia Administrativa de Ejecución de Obras de Urbanización**, tendrá una duración máxima de dos años, contados a partir de la fecha de recepción de dicho documento por parte del promotor del desarrollo en condominio, debiéndose renovar ante la Dirección, al término de ese tiempo.

ARTÍCULO 170. Dentro de los 60 naturales, a la emisión de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio por parte de la Dirección, el promotor del condominio deberá constituir y exhibir ante esa misma autoridad, una garantía contra vicios o defectos ocultos que pudieran reportar los inmuebles contenidos dentro del condominio o las obras de urbanización que contenga el condominio de que se trate; así como la calidad en sus materiales en función de los proyectos, especificaciones y memoria descriptiva, incluyendo áreas verdes interiores, de recreación y demás áreas comunes previstas dentro del mismo; pudiendo dicha garantía podrá constar en:

- I. Fianza expedida por alguna compañía debidamente acreditada, por un valor equivalente al veinticinco por ciento del total del valor de las obras de urbanización del condominio; ó
- II. Hipoteca sobre inmuebles distintos a los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, de valor suficiente para garantizar el porcentaje previsto en este artículo; ó
- III. Depósito en efectivo por un monto equivalente al diez por ciento del valor de las obras de urbanización.

Dichas garantías, solo podrán hacerse efectivas bajo los términos y procedimientos establecidos por los Artículos 230 del Código, y previo dictamen técnico emitido por parte de la Dirección.

ARTÍCULO 171. La garantía citada en el artículo anterior, no podrá ser cancelada sino hasta que hayan transcurrido tres años contados a partir de la fecha de publicación en el Periódico Oficial de la autorización del dictamen técnico aprobatorio de las obras de urbanización del condominio.

Dicha cancelación procederá únicamente cuando haya transcurrido el periodo de tiempo arriba señalado y la administración del condominio, exprese su conformidad. Habiéndose cancelado la garantía antes descrita, la administración del condominio, será la responsable de que las obras de urbanización se encuentren en buen estado y los servicios se presten de manera suficiente y de manera correcta.

ARTÍCULO 172. Para el caso del otorgamiento de las fianzas a favor del Municipio, que se deriven por la autorización de los desarrollos en condominio, éstas deberán constituirse a favor del Municipio de El Marqués, Qro.

ARTÍCULO 173. El pago por concepto de impuesto por metro cuadrado del área susceptible de venta, que se encuentre previsto en la ley de ingresos vigente, excluirá a los desarrollos en condominio que se encuentren contenidos dentro de un fraccionamiento debidamente autorizado, siempre y cuando éste haya cubierto de manera satisfactoria y total ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal dicho impuesto.

ARTÍCULO 174. Los promotores de desarrollos en condominio ubicados fuera de algún fraccionamiento autorizado que pretendan considerar dentro de la superficie total del desarrollo, el equivalente al 10% del total de la misma, por concepto de Área de Donación; deberán promover ante la Dirección previo al Dictamen de Uso de Suelo, la subdivisión de dicha superficie, así como realizar su respectiva protocolización ante fedatario público. Cumplido lo anterior, y previo a que la Dirección emita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el promotor deberá haber obtenido por parte del Ayuntamiento, la autorización de la donación a título gratuito de la superficie arriba señalada.

ARTÍCULO 175. El monto de la garantía para responder por los desperfectos o vicios ocultos de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 226 del Código, será del 10 % del costo total de las obras de urbanización, en caso de que dicha garantía conste en depósito en efectivo o garantía hipotecaria, y del 25% del costo total de las obras de urbanización, en caso de que el promotor garantice por medio de una fianza.

El desarrollador deberá otorgar la garantía a que se refiere este artículo dentro de los quince días hábiles posteriores a la entrega al promotor de la certificación del

Acuerdo de Cabildo que haya autorizado el Dictamen Técnico Aprobatorio de Obras de Urbanización del condominio.

CAPÍTULO IV DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

ARTÍCULO 176. Todo promotor de cualquier desarrollo en condominio sin importar su tipo, tendrá la obligación de transmitir al Municipio, la propiedad y dominio del diez por ciento de la superficie total del predio sobre la cual se ubique, por concepto de área de donación; misma que deberá contar frente franco hacia alguna vía pública debidamente reconocida y de ninguna manera formar parte del condominio.

ARTÍCULO 177. La superficie que le corresponda al desarrollo en condominio por concepto de área de donación, deberá ser donada a título gratuito a favor del Ayuntamiento mediante escritura pública, previa subdivisión autorizada por la Dirección, siendo obligación del desarrollador realizar el trámite y pago de derechos y contribuciones correspondientes.

En caso de que el promotor del desarrollo en condominio, pretenda realizar, alguna permuta parcial o total por predios urbanizados de valor y calidad equiparable, a la de la superficie arriba señalada, el Ayuntamiento deberá emitir su respectiva autorización para tal fin, previo dictamen técnico favorable emitido por parte la Dirección, de conformidad con el Código y los Programas de Desarrollo Urbano Municipales vigentes, así como, previo avalúo bancario practicado por un Perito Valuador con nombramiento otorgado por el Ejecutivo del Estado.

De igual forma, y previo Dictamen Técnico favorable por parte de la Dirección, así como la respectiva aprobación por parte del Ayuntamiento, el promotor del desarrollo en condominio, podrá realizar el pago en efectivo de una parte o de la totalidad del área de donación, de acuerdo al avalúo bancario del predio a desarrollar, practicado igualmente por un Perito Valuador con nombramiento otorgado por el Ejecutivo del Estado; dicho importe tendrá como fin de adquisición de reserva territorial para la ubicación de áreas de equipamiento de acuerdo al dictamen técnico que emita la Dirección.

ARTÍCULO 178. Las áreas de donación deberán contar con las mismas condiciones de urbanización que el resto del desarrollo en condominio.

ARTÍCULO 179. El Ayuntamiento, previo dictamen técnico favorable por parte de la Dirección, podrá autorizar que las áreas de donación se ubiquen fuera del fraccionamiento, siempre y cuando en la zona en que éstas se localicen, se encuentre satisfecho ese requerimiento. En este caso, la superficie a recibir por parte del Municipio deberá ser equivalente al valor comercial incluyendo dotación de servicios y obras de urbanización del inmueble que, por dicho concepto, debería entregarle el desarrollador.

ARTÍCULO 180. El pago de derechos y contribuciones correspondientes al traslado de dominio de áreas de donación, se determinará de conformidad con lo dispuesto por el Código y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 181. Para los desarrollos en condominio, no podrán ser consideradas como áreas de donación:

- I. Los predios afectados por restricciones federales, estatales o municipales, salvo aquellos casos en que las instancias competentes sobre dichas restricciones, determinen que las mismas pueden ser sujetas de transmisión al Ayuntamiento como áreas verdes;
- II. Los predios que por sus características geofísicas no puedan ser aprovechados para equipamiento urbano;
- III. Los predios que tengan pendiente resolución judicial respecto de la propiedad o posesión;
- IV. Las vialidades y zonas de restricción, camellones, banquetas, glorietas, y otros elementos de la vía pública, salvo en aquellos casos en que sus dimensiones o características de diseño, permitan ser considerados como parte de las áreas verdes o de equipamiento; y
- V. Las demás que por disposición judicial o administrativa, la Dirección no considere viable su consideración como área de donación.

CAPÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES DE LOS DESARROLLOS EN CONDOMINIO, Y DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 182. Además de las señaladas en el Código, de las propias ya descritas dentro del presente ordenamiento y de las contenidas en otras disposiciones legales aplicables; serán obligaciones de los promotores de los desarrollos en condominio las siguientes:

- I. Desarrollar y construir las obras de urbanización e infraestructura, conforme a las especificaciones del proyecto aprobado;
- II. Hacer del conocimiento de los condóminos, el reglamento interno y de administración del condominio, indicándoles de manera clara y precisa sobre sus derechos, obligaciones y prohibiciones;
- III. Promover la formación de la asociación de condóminos;
- IV. Promover la entrega de las obras de urbanización a los condóminos que integren la asociación;

- V. Promover y obtener ante el Ayuntamiento, la Aprobación del Dictamen Técnico Aprobatorio de Obras de Urbanización;
- VI. Mantener vigentes las garantías que le establezcas las autoridades municipales;
- VII. Operar y mantener las obras de urbanización y servicios del condominio, hasta en tanto el promotor cuente con la Aprobación de Dictamen Técnico Aprobatorio de Obras de Urbanización por parte del Ayuntamiento, y realice la entrega formal del condominio a la Asociación de Condóminos;
- VIII. Enterar a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal el pago de los impuestos, derechos y contribuciones que correspondan;
- IX. Otorgar las fianzas o garantías suficientes, que se requieran para la ejecución y desarrollo del condominio;
- X. Donar al Municipio mediante escritura pública, la superficie de terreno destinada a área de equipamiento urbano; y
- XI. Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 183. Las garantías otorgadas a favor del Municipio, deberán mantenerse vigentes obligatoriamente por parte del promotor del desarrollo en condominio, hasta en tanto proceda su cancelación administrativa bajo los términos y procedimientos establecidos en el Código y en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO 184. Es obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos.

ARTÍCULO 185. Será obligación de los condóminos, el exigir, conocer y hacer cumplir el reglamento interno y de administración de su condominio.

ARTÍCULO 186. Cada condómino, podrá usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones que prevea el reglamento interior y de administración de su respectivo condominio; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTÍCULO 187. El condómino, podrá hacer uso de su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila y no podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a los estipulados en la escritura constitutiva del condominio, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en la escritura constitutiva de su condominio.

ARTÍCULO 188. Todo condómino tendrá la obligación 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.

TÍTULO CUARTO DE LA INSPECCIÓN, VIGILANCIA, INFRANCIÓNES, SANCIÓN Y RECURSO

CAPÍTULO I DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 189. Para comprobar el cumplimiento de los preceptos contenidos en el presente Reglamento, la Dirección, podrá realizar en cualquier momento visitas de inspección o verificación, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Inspección y Verificación para el Municipio de El Marqués, Qro.

ARTÍCULO 190. La Dirección, fundada y motivadamente, podrá ordenar medidas de seguridad:

Las medidas de seguridad son acciones preventivas de ejecución inmediata, de carácter temporal, cuyo objetivo es evitar el daño a personas o bienes. En los casos en que así lo determine la autoridad, se aplicarán las sanciones previstas con cargo a los titulares de las licencias y/o permisos, y/o a los responsables solidarios. Su monto será considerado como crédito fiscal.

Tales medidas podrán consistir en:

- I. El aseguramiento, aislamiento o retiro temporal en forma parcial o total, de los bienes, materiales, productos o subproductos, vehículos, utensilios, herramientas, equipo e instalaciones de cualquier instrumento directamente relacionado con la acción u omisión que origine la imposición de la medida;
- II. La suspensión temporal, parcial o total de obras y actividades, así como de las licencias, permisos o autorizaciones, en caso de que estas no sean cumplidas en los términos por las cuales se expidieron y consecuencia de ello se generen los efectos previstos en el primer párrafo de este artículo;
- III. Clausura temporal, en términos del siguiente capítulo; y

- IV. Cualquier otra acción o medida que tienda a evitar daños a personas o bienes.

El titular de la licencia o permiso, y/o responsable solidario, deberá ejecutar la medida de seguridad dentro del que señale la Dirección a partir de la notificación de la autoridad.

La falta de cumplimiento de las medidas de seguridad que se señalan con anterioridad dará lugar a la revocación de la licencia o permiso

ARTÍCULO 191. Los Directores Responsables de Obra serán responsables solidarios con el propietario, respecto de las violaciones a las disposiciones del Código y el presente ordenamiento, por lo que se les podrán imponer las sanciones establecidas en el ordenamiento legal señalado en primer término.

CAPÍTULO II DE LAS INFRACCIONES

ARTÍCULO 192. Son infracciones a lo establecido en el presente Reglamento las siguientes:

- I. Iniciar obras de urbanización sin las autorización correspondiente por parte de las autoridad Municipal, con multa equivalente al .075 % sobre el presupuesto de obra de urbanización;
- II. Realizar promoción o venta de lotes de fraccionamientos y desarrollos en condominio sin la autorización correspondiente de la autoridad Municipal, con multa por el equivalente de los cien hasta mil quinientos días de salario mínimo general vigente en la zona;
- III. Modificar la lotificación de la superficie vendible o vialidades, sin la autorización correspondiente de la autoridad Municipal, con multa por el equivalente de los cien hasta quinientos días de salario mínimo general vigente en la zona;
- IV. Omitir el pago de derechos que correspondan por las autorizaciones de la autoridad Municipal que corresponda, con multa por el equivalente de los cien hasta quinientos días de salario mínimo general vigente en la zona;
- V. Omitir el depósito de las garantías que establece el Código y el presente Reglamento en los términos y plazos establecidos por la autoridad Municipal, con multa por el equivalente de los cien hasta quinientos días de salario mínimo general vigente en la zona;
- VI. Incumplir las medidas de seguridad que señalen las autoridades Municipales que correspondan, con multa por el equivalente de los cien

hasta quinientos días de salario mínimo general vigente en la zona;

- VII.** Omitir o incumplir por parte de los promotores, fraccionadores y desarrolladores las obligaciones establecidas en el Código, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, con multa por el equivalente de los cien hasta quinientos días de salario mínimo general vigente en la zona;
- VIII.** Incumplir u omitir las especificaciones técnicas y normativas que fije la autoridad Municipal en materia de construcción, urbanización e imagen urbana, con multa por el equivalente de los cien hasta quinientos días de salario mínimo general vigente en la zona;
- IX.** Omitir la entrega-recepción del fraccionamiento o desarrollo en condominio a el Municipio en términos del Código y del presente Reglamento, con multa por el equivalente de los cien hasta mil días de salario mínimo general vigente en la zona; y
- X.** Las demás que establezcan el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO III DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 193. La Dirección sancionará las conductas que constituyan infracción al presente Reglamento, atendiendo a los resultados de las visitas de inspección y verificación que se hayan practicado, siendo las siguientes:

- I.** Cancelación del trámite;
- II.** Suspensión temporal del registro del Director Responsable de Obra dentro del Municipio;
- III.** Multa por el equivalente de cien hasta mil quinientos días de salario mínimo general vigente en la zona o multa equivalente de hasta el .075 % sobre el presupuesto de obra de urbanización; y
- IV.** Cancelación definitiva del registro del Director Responsable de Obra dentro del Municipio.

ARTÍCULO 194. Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva se determinarán separadamente las sanciones que correspondan para cada infracción cometida, inclusive la imposición de multas, donde además se señalará el monto total de todas ellas.

En los casos en que en una misma acta se determine a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

ARTÍCULO 195. Para la imposición de sanciones a que se refiere éste ordenamiento, se tomará en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. El carácter intencional o negligente de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- III. Los daños que se hubiesen producido o pudieran producirse y en su caso, las afectaciones a la salud y seguridad de las personas;
- IV. Los medios de convicción aportados;
- V. La calidad de reincidente del infractor; y
- VI. Las condiciones económicas y sociales de la persona física o moral que se sanciona.

ARTÍCULO 196. En los casos en que el infractor fuere jornalero, obrero, campesino o indígena, no podrá ser sancionado con multa mayor del importe de su jornal o salario de un día. Tratándose de trabajadores y estudiantes no asalariados, la multa no excederá del equivalente a un día de salario mínimo vigente en la zona.

ARTÍCULO 197. Para los efectos del presente Reglamento, se considerará reincidente al infractor que incurra más de una vez en conductas que impliquen infracciones a un mismo precepto en un periodo de un año, contado a partir de la fecha en que se levante el acta de inspección o verificación en que se hizo constar la primera infracción, siempre y cuando, ésta no hubiese sido desvirtuada.

A los reincidentes se les aplicará el doble de las multas originalmente impuestas, independientemente de otras sanciones a que pudieran hacerse acreedores.

ARTÍCULO 198. Para la imposición de una sanción, la autoridad administrativa notificará previamente al gobernado el inicio del procedimiento, para que éste, dentro de los quince días siguientes exponga a lo que a su derecho convenga y, en su caso, aporte las pruebas que estime pertinentes.

Una vez oído al infractor y desahogadas las pruebas, se procederá, dentro de los quince días siguientes, a dictar por escrito la resolución que proceda.

ARTÍCULO 199. A quienes infrinjan las disposiciones del Código, así como del presente ordenamiento, se les aplicarán las sanciones que aquella establece, previo el procedimiento establecido en el capítulo anterior.

ARTÍCULO 200. Sin perjuicio de la imposición de sanciones a que se refiere el

presente Capítulo, la Dirección denunciará ante las autoridades competentes cualquier violación que implique la comisión de algún delito.

CAPÍTULO IV DEL RECURSO REVISIÓN

ARTÍCULO 201. Las resoluciones dictadas por las autoridades en la aplicación del presente reglamento, que pongan fin a un procedimiento o instancia, podrán ser impugnadas por los afectados, mediante recurso de revisión, siendo optativo agotarlo ante la Autoridad Municipal que corresponda de donde emane el acto administrativo o acudir a la vía jurisdiccional contencioso-administrativa.

ARTÍCULO 202. Por lo que se respecta al procedimiento de sustanciación del recurso de revisión a que se refiere el artículo anterior, los particulares y autoridades competentes, sujetarán sus actuaciones a las disposiciones contenidas en el Título Sexto, Capítulo Primero, la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

SEGUNDO.- Las autorizaciones de fraccionamientos, desarrollos en condominio, relotificaciones, divisiones 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.

TERCERO.- Se derogan las demás disposiciones administrativas o reglamentarias que se opongan al presente ordenamiento, así como aquellas que se hayan expedido con anterioridad al mismo.

CUARTO.- El presente Reglamento entrará en vigor a partir de la aprobación y publicación del Reglamento de Construcción para el Municipio de El Marqués, Qro.

**LIC. ENRIQUE VEGA CARRILES
PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QRO.
(Rúbrica)**

**LIC. MARIA DEL MAR MONTES DIAZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
(Rúbrica)**

EL LIC. ENRIQUE VEGA CARRILES, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUÉS QRO., EN EJERCICIO DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 149 DE LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, PROMULGO EL PRESENTE REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO, EN LA SEDE OFICIAL DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, A LOS 19 DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL 2009, PARA SU PUBLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.

**LIC. ENRIQUE VEGA CARRILES
PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QRO.
(Rúbrica)**