REGLAMENTO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO

REGLAMENTO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO QUERETARO

CAPÍTULO PRIMERO
Disposiciones comunes

Artículo 1. El presente reglamento tiene por objeto establecer normas técnicas a las que deberán sujetarse los desarrollos inmobiliarios en materia de autorización, modificación, ejecución, control, vigilancia y regularización de los desarrollos inmobiliarios, tales como fraccionamientos, condominios, unidades condominales, así como de fusiones y subdivisiones de predios urbanos y rústicos.

Artículo 2. Las disposiciones del presente reglamento serán aplicables en la totalidad del territorio municipal de Pedro Escobedo, Qro.

Artículo 3. Para efecto de este reglamento se entenderá por:

I. ACCESO. Obra que sirve para enlazar un predio con un camino o carretera para permitir la entrada y salida, mediante la infraestructura vial necesaria según la normatividad aplicable.

II. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Son aquellas que permiten elaborar, transformar, tratar, reparar, manipular, almacenar y distribuir productos y materiales de carácter artesanal y consumo doméstico, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares; estas actividades tienen bajo impacto al medio ambiente y son compatibles con el uso habitacional.

III. ANDADOR: Vialidad de acceso o enlace en donde la circulación peatonal y la movilidad no motorizada es prioritaria. Deberá contar con elementos de diseño que garanticen la circulación de vehículos para servicios de emergencia a baja velocidad.

IV. ÁREA PÚBLICA: Lugar de acceso libre y de enlace a zonas privadas o comunes, siendo la autoridad competente la responsable de su conservación, operación o modificación.

V. AUTORIDAD COMPETENTE. Aquella dependencia Federal, Estatal o Municipal de forma nominativa más no limitativa tal como SEMARNAT, SEDESU, SDUOP, CFE, PEMEX, SEDEA, PROTECCIÓN CIVIL, CEC, CEA, IVEQ, MUNICIPIO de Pedro Escobedo Qro., que tenga facultades técnicas y jurídicas que le permitan emitir opiniones técnicas o dictámenes y en su caso autorizaciones en la materia de su competencia.

VI. BITÁCORA DE OBRA: Es un documento técnico administrativo que se utiliza para anotar en ella las incidencias, así como observaciones y resoluciones derivadas de la supervisión durante el desarrollo de las obras; en esta se anota el personal encargado de llevar a cabo las actividades de supervisión y sus facultades, los procedimientos de construcción que ayuden a interpretar el proyecto autorizado, los cambios en las especificaciones de obra que no afecten los planos autorizados, así como el inicio, desarrollo y termino de los trabajos de urbanización, entre otros.

VII. CAPACIDAD DE SERVICIO: Indicador relativo respecto de la población usuaria y su potencial crecimiento, el equipamiento urbano y los recursos naturales existentes. Para ello, se debe considerar la frecuencia o intensidad diaria de uso por unidad básica, el número máximo de turnos de operación recomendados de cada elemento de servicio, así como los programas que mejoren la conservación y mantenimiento de las redes y recursos existentes.

VIII. CAUSAHABIENCIA: Es el reconocimiento administrativo que emite la autoridad competente a una persona física o moral cuando esta adquiere un inmueble que cuenta con permisos, licencias y autorizaciones.

IX. CAUSAHABIENTE: La persona física o moral a quien se le reconocen los derechos y obligaciones derivados de los permisos, licencias y autorizaciones que tiene el inmueble.

X. CÓDIGO: Al Código Urbano del Estado de Querétaro.

XI. CONDÓMINO: A la persona propietaria de una o más unidades de propiedad exclusiva y copropietario de los elementos y partes comunes que integren un desarrollo en condominio o unidad condominal.

XII. CONTEXTO URBANO: Resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipología y antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, son algunos de los elementos que dan una visión general o parcializada de sus características.

XIII. CORRESPONSABLE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (CO-U): Es la persona física con título profesional en el ramo, con los conocimientos técnicos, normativos y administrativos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obras de Urbanización, en todos los aspectos en las que otorgue su responsiva.

XIV. DESARROLLO INMOBILIARIO: Interacción e integración de distintos elementos humanos y físicos a la zona urbana de una población, llámense fraccionamiento, condominio, unidad condominal o lotificación, entendiéndose como elementos humanos a las personas, autoridades y desarrolladores; elementos físicos tales como la infraestructura y construcciones.

XV. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN (DRO-U): Es la persona física con título profesional en el ramo, cuya actividad está relacionada con un proyecto urbano o la ejecución y construcción de obras públicas y privadas, que asume las obligaciones conferidas por el reglamento y se compromete a la observancia de las disposiciones vigentes sobre la materia en los casos en que otorgue su responsiva profesional.

XVI. ECOTECNIAS: Técnica o instrumento desarrollado para aprovechar eficientemente recursos naturales y materiales, energía solar y eólica, su uso eficiente y la captación de agua pluvial, entre otros, a fin de reducir la huella ecológica.

XVII. ECOTECNOLOGÍAS: Tecnologías aplicadas para mejorar el medio ambiente aminorando la contaminación, tales como dispositivos alimentados con energías alternativas y equipos para el uso eficiente del agua entre otros.

XVIII. ENTE PÚBLICO COMPETENTE: Son todos aquellos órganos administrativos que otorgan servicios o autorizaciones en todas las etapas de los procesos de autorización de los desarrollos inmobiliarios, en cuanto a sus atribuciones en la materia que le correspondan.

XIX. IMAGEN URBANA: Es la impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas y urbanísticas de cada elemento que se integra al contexto urbano.

XX. INFRAESTRUCTURA URBANA: Las redes por las que se comunican personas y bienes, entre las que se encuentran las viales, hidráulicas, sanitarias, pluviales, eléctricas y de voz y datos.

XXI. INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN URBANA: Son los documentos técnico-jurídicos que establecen el conjunto de medidas y disposiciones de carácter general y obligatorio que regulan el aprovechamiento del suelo, previendo su impacto en el desarrollo urbano y buscando el equilibro ecológico.

XXII. LOTE: Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado, con frente a vialidad pública como consecuencia de la urbanización del terreno.

XXIII. ORGANISMO: Cualquier entidad pública o privada especializada que sin ser autoridad pero que por su naturaleza o función específica se relaciona con los temas que regula el presente reglamento.

XXIV. PREDIO: Es el terreno urbano o rústico que contiene o no construcciones, el cual está

sujeto en su caso a un régimen de propiedad con extensión y límites físicos reconocidos, en posesión y administrados por una sola entidad, ya sea de manera particular, colectiva, social o pública, y es avalada por la autoridad competente.

XXV. PROTOTIPO DE VIVIENDA: Modelo para la construcción de vivienda, con características únicas que pueden ser replicadas en serie, por lo que al compararse con otro diseño, este último deberá diferenciarse en su distribución o en un mínimo de 30% de la superficie donde se edifique.

XXVI. SISTEMA PASIVO: Es el procedimiento natural encaminado a la sustentabilidad, a fin de obtener proyectos que logran su acondicionamiento ambiental utilizando al sol, el viento, los materiales constructivos, la orientación, entre otras.

XXVII. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES: Clasificación de las construcciones según sus características físicas.

XXVIII. TRANSMISIÓN GRATUITA: Donaciones del desarrollador al Municipio de Pedro Escobedo Qro., la primera por el diez por ciento de la superficie total del predio donde se ubicará un desarrollo inmobiliario, para equipamiento urbano; y la segunda por la superficie que conformarán las vialidades públicas.

XXIX. UTM: (acrónimo del inglés Universal Transverse Mercator); datum WGS84 o ITRF92.

XXX. VIALIDAD O VÍA: Elemento público o privado para dar acceso o enlace entre lotes, predios o unidades privativas de tránsito peatonal y vehicular.

XXXI. VOZ Y DATOS: Sistema de comunicaciones con su soporte físico a través de elementos determinados, tales como: ductos, cables y registros, que surgen a partir de centros de distribución y control de telefonía, internet, televisión por cable, circuito cerrado e interfón, entre otros.

XXXII. VSMGZ: Se entenderán como Veces Salario Mínimo General Diario Vigente de la Zona que corresponda al Estado de Querétaro, de acuerdo a lo que establezca la Comisión Nacional de Salarios Mínimos.

Artículo 4. Para efectos de este reglamento las unidades condominales se consideraran como un desarrollo inmobiliario, por lo que les será aplicable lo dispuesto en el mismo.

Artículo 5. Los desarrollos inmobiliarios deberán:

I. Integrarse a la unidad formal del entorno e imagen urbana de la zona en que se pretendan establecer, por lo que deben ubicarse contiguos a la mancha urbana, ser densos y compactos, con tipologías diferentes de edificaciones y con una mezcla complementaria de usos de suelo y prototipos de vivienda, en su caso;

II. Considerar para su ejecución las obras necesarias para integrar el proyecto de desarrollo a la infraestructura existente, en estricto apego con los horizontes de crecimiento, abasto y funcionalidad de los servicios y a lo previsto por el artículo 138 del Código Urbano del Estado de Queretaro;

III. Observar en su diseño y ejecución las obras de mitigación y riesgos que señale la autoridad competente, y lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, así como las disposiciones de diseño previstas por el presente ordenamiento;

IV. Garantizar el libre acceso de los vehículos de emergencia y seguridad pública para atender a cada uno de los lotes, por lo que se deberán prever sus respectivos radios de giro y señalética necesaria para tal fin;

V. Respetar en el proyecto de diseño urbano, la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en los Instrumentos de Planeación Urbana vigentes; asimismo,

deberá prever la continuidad de las vialidades existentes, salvo que exista un elemento físico o natural que lo impida;

Artículo 6. Los predios ubicados en zonas de riesgo, de origen geológico – tecnológico, químico, sanitario – ecológico o hidrometeorológico que no reúnan las condiciones para su construcción establecidas en la normatividad aplicable, no serán susceptibles para constituir los desarrollos inmobiliarios. De igual forma deberán atender las zonas de amortiguamiento y protección que para tal efecto dicte la autoridad competente.

Artículo 7. Los desarrolladores están obligados a presentar los Estudios y Proyectos Técnicos que la Autoridad Competente determine, de acuerdo con las características del predio y las demás que el entorno físico requiera, cuando se pretendan ubicar en predios colindantes a zonas ya ocupadas con usos no compatibles con el de vivienda; y en caso de ser factible, llevar a cabo las restricciones y medidas de mitigación establecidas en los artículos 186 fracción II, 190 y 244 fracción II del Código Urbano del Estado de Querétaro, que se señalen.

Artículo 8. La ejecución de la infraestructura y la prestación de servicios de los desarrollos inmobiliarios deberá observar lo estipulado en las normas aplicables, así como de los permisos, licencias y autorizaciones expedidas por la autoridad u organismo competente.

Artículo 9. La factibilidad de servicios y la autorización de los proyectos de servicios y obras de conexión que emitan las dependencias y entidades públicas no constituyen por sí autorización alguna para la realización de un Desarrollo Inmobiliario.

Artículo 10. De acuerdo con las características de los predios donde se ubiquen los desarrollos inmobiliarios y de los proyectos a desarrollar, se atenderán las especificaciones técnicas aplicables establecidas por la autoridad u organismos competentes en cuanto a:

I. El contexto de imagen urbana;

II. La infraestructura;

III. Los servicios;

IV. El equipamiento; y

V. Zonas de protección de seguridad o amortiguamiento para riesgo geológico – tecnológico, sanitario – ecológico, químico, socio-organizativo o hidrometeorológico.

Artículo 11. La clasificación de desarrollos inmobiliarios prevista en el artículo 139 del Código Urbano del Estado de Queretaro, establecida en función del uso y densidad, podrá a su vez subdividirse en los tipos siguientes:

I. El Habitacional Campestre, en:

a). **Campestre tipo 1, CI1**, desarrollos inmobiliarios con número de 2 a 120 lotes o unidades privativas, con densidad poblacional de hasta 50 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos mínima; considerando como mínimo el 4% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para área verde y un 6% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 2 tipologías de lotes y viviendas y 2 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será principalmente horizontal;

b). **Campestre tipo 2, CI2,** desarrollos inmobiliarios con número de 121 a 250 lotes, con densidad poblacional de hasta 50 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos mínima; considerando como mínimo el 4% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para área verde y un 6% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 2 tipologías de lotes y viviendas y 2 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será principalmente horizontal;

c). **Campestre tipo 3, CI3,** desarrollos inmobiliarios con número de 251 a 500 lotes, con densidad poblacional de hasta 50 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos mínima; considerando como mínimo el 4% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para área verde y un 6% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 2 tipologías de lotes y viviendas y 2 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será principalmente horizontal.

II. **Habitacional Residencial,** en:

a). **Residencial tipo 1, RB1,** desarrollos inmobiliarios con número de 2 a 250 lotes o unidades privativas, con densidad poblacional mayor a 50 y hasta 100 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos baja; considerando como mínimo el 4% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para área verde y un 6% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 2 tipologías de lotes y viviendas y 2 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será preferentemente horizontal;

b). **Residencial tipo 2, RB2,** desarrollos inmobiliarios con número de 251 a 1,000 lotes, con densidad poblacional mayor a 50 y hasta 100 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos baja; considerando como mínimo el 4% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para área verde y un 6% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 2 tipologías de lotes y viviendas y 3 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será preferentemente horizontal;

c). **Residencial tipo 3, RB3,** desarrollos inmobiliarios con número de 1,001 a 2,500 lotes, con densidad poblacional mayor a 50 y hasta 100 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos baja; considerando como mínimo el 4% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para área verde y un 6% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 2 tipologías de lotes y viviendas y 3 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será preferentemente horizontal.

III. **Habitacional Medio,** en:

a). **Medio tipo 1, MM1,** desarrollos inmobiliarios con número de 2 a 1,000 lotes o unidades privativas, con densidad poblacional mayor a 100 y hasta 300 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos moderada; considerando como mínimo el 1% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para plazas, un 4% para área verde y un 5% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 2 tipologías de lotes y viviendas y 2 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será indistinta de forma horizontal o vertical;

b). **Medio tipo 2, MM2,** desarrollos inmobiliarios con número de 1,001 a 2,500 lotes, con densidad poblacional mayor a 100 y hasta 300 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos moderada; considerando como mínimo el 1% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para plazas, un 4% para área verde y un 5% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 3 tipologías de lotes y viviendas y 5 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será indistinta de forma horizontal o vertical;

c). **Medio tipo 3, MM3,** desarrollos inmobiliarios con número de 2,501 a 5,000 lotes, con densidad poblacional mayor a 100 y hasta 300 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos moderada; considerando como mínimo el 1% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para plazas, un 4% para área

verde y un 5% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 3 tipologías de lotes y viviendas y 5 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será indistinta de forma horizontal o vertical;

IV. Habitacional Popular, en:

a). **Popular alta tipo 1, PA1**, desarrollos inmobiliarios con número de 2 a 2,500 lotes o unidades privativas, con densidad poblacional mayor a 300 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos intensa; considerando como mínimo el 1% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para plazas, un 4% para área verde y un 5% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 2 tipologías de lotes y viviendas y 2 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será tendiente a la verticalidad;

b). **Popular alta tipo 2, PA2,** desarrollos inmobiliarios con número de 2501 a 5000 lotes, con densidad poblacional mayor a 300 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos intensa; considerando como mínimo el 1% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para plazas, un 4% para área verde y un 5% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 5 tipologías de lotes y viviendas y 8 prototipos de vivienda, en su caso; y su disposición será tendiente a la verticalidad;

c). **Popular alta tipo 3, PA3,** desarrollos inmobiliarios con número mayor a 5000 lotes, con densidad poblacional mayor a 300 habitantes por hectárea o su equivalencia en viviendas por superficie; mezcla de usos intensa; considerando como mínimo el 1% de la superficie total del predio, la cual será transmitida para plazas, un 4% para área verde y un 5% para otro tipo de equipamiento urbano. Se considerarán al menos 5 tipologías de lotes y viviendas y 8 prototipos de viviendas, en su caso; y su disposición será tendiente a la verticalidad;

V. Comercial, CS1, se establecerá en tres tipos: comercial; de servicios; y, comercial y de servicios;

VI. Industrial, en:

a). **Industrial, IN1**, en cualquiera de su tamaño y características;

b). **Agroindustrial, AI1**, en cualquiera de su tamaño y características; y

c). **Bodegas Industriales, BI1**, en cualquiera de su tamaño y características.

Artículo 12. Cuando en un desarrollo inmobiliario se pretenda mezclar vivienda con comercio y servicios, la lotificación se distribuirá preferentemente de acuerdo a lo siguiente:

I. Los usos comerciales y de servicios se ubicarán cercanos a las áreas de equipamiento urbano o sobre vialidades primarias y secundarias, debiendo considerar lotes con dimensiones apropiadas para estos usos;

II. A manera de gradiente se ubicarán lotes con uso habitacional con comercio o servicios con dimensiones adecuadas para estos usos;

III. Finalmente se diseñarán lotes con dimensiones suficientes para albergar viviendas.

Artículo 13. Cuando en un desarrollo inmobiliario se pretenda mezclar industria con comercio y servicios, la lotificación se distribuirá preferentemente de acuerdo a lo siguiente:

I. Los usos comerciales y de servicios se ubicarán cercanos a las áreas de equipamiento urbano o sobre vialidades primarias y secundarias, debiendo considerar lotes con dimensiones apropiadas para estos usos;

II. A manera de gradiente se ubicarán lotes con uso industrial con comercio o servicios con dimensiones adecuadas para estos usos; y

III. Finalmente se diseñarán lotes con dimensiones suficientes para albergar únicamente usos industriales.

Artículo 14. Los condominios verticales con vivienda, comercio, servicios y actividades productivas, ubicarán preferentemente en sus primeros niveles los usos comerciales y de servicios; en los siguientes, las actividades productivas; y en los últimos niveles los habitacionales; para lo cual su dimensionamiento y distribución espacial deberá estar acorde con estos usos y en apego a las disposiciones en materia de construcciones y de prevención de riesgos.

CAPÍTULO SEGUNDO
De la calidad e integración al contexto e imagen urbana

Artículo 15. El diseño de los desarrollos inmobiliarios deberá:

I. Cumplir con la normatividad, planes y programas vigentes;

II. Garantizar la seguridad de la población;

III. Dotar del equipamiento, infraestructura, y servicios urbanos requeridos;

IV. Permitir su integración o conexión con zonas urbanas;

V. Asegurar la conectividad, continuidad y dimensionamiento de vialidades;

VI. Adaptarse y respetar el entorno físico y cultural;

VII. Considerar la ubicación, orientación y clima; y

VIII. Contar con sistemas pasivos, ecotecnias y ecotecnologías para el uso eficiente de recursos.

Artículo 16. Los radios de giro en las vialidades de los desarrollos inmobiliarios, deberán diseñarse de acuerdo a la normatividad aplicable, dependiendo del tipo de desarrollo que se trate, y a los permisos, licencias y autorizaciones expedidas por la autoridad u organismo competente.

Artículo 17. Las secciones de banquetas de los sistemas viales en desarrollos inmobiliarios se integrarán por el arroyo peatonal, área de vegetación y guarnición, debiendo considerar los siguientes aspectos:

I. El arroyo peatonal deberá contar con una superficie antiderrapante, con continuidad en sus niveles, evitando cualquier obstáculo para el peatón;

II. Las rampas de acceso vehicular deberán ubicarse en la sección que ocupa el área de vegetación y la guarnición, las cuales deberán dar acceso a las cocheras según proyecto;

III. Las áreas de vegetación se ubicarán entre el arroyo peatonal y la guarnición, y podrán ser delimitados con arriates;

IV. Se deberán habilitar rampas con pendientes entre 6 y 8 por ciento o paso peatonal a nivel para personas con discapacidad motriz en cada cruce;

V. Cambio de textura en el pavimento del arroyo peatonal a una distancia de 1.00 metro antes de los cruces o de rampas para personas con discapacidad visual;

VI. El nivel de la banqueta será de entre 0.15 y 0.18 metros respecto del nivel de arroyo vehicular;

VII. La señalética y el mobiliario urbano deberá ubicarse preferentemente sobre el área de vegetación, asegurando su visibilidad en todo momento;

VIII. El diseño de las guarniciones podrá ser trapezoidal, rectangular o pecho de paloma, y deberá contar con la resistencia y calidad que el proyecto del desarrollo inmobiliario requiera;

IX. Los acabados en banqueta, se realizarán en apego al contexto de imagen urbana de que se trate y de acuerdo a lo establecido por la autoridad competente; y

X. En los lotes con uso comercial y de servicios, la sección de banqueta deberá contar con una franja de fachada para la permanencia temporal del peatón, la cual deberá tener un ancho mínimo de 0.60 m adicional al arroyo peatonal. Para la extensión de la actividad comercial y de servicios el ancho mínimo deberá ser de 2.00 m.

Artículo 18. Los desarrollos inmobiliarios deberán incluir en su estructura vial la construcción de penínsulas adosadas a las banquetas, a fin de confinar el transporte público para facilitar el ascenso o descenso de personas y deberán contar con los siguientes requerimientos:

I. Se ubicarán en vías primarias, secundarias y de acuerdo a lo que establezca la autoridad u organismo competente;

II. Contar con el mobiliario urbano adecuado para la protección y espera de los usuarios del transporte público tales como parabuses, parabicis, papeleras, señalética visual y auditiva, entre otros;

III. La distancia máxima entre una y otra no será mayor a 500 metros o lo que establezca la autoridad u organismo competente para su operación y reubicación;

IV. La bahía generada por las penínsulas será de por lo menos 50 metros de longitud; y

V. Las que el entorno físico y las condicionantes del proyecto requieran.

Artículo 19. Si con motivo de la ejecución de un desarrollo inmobiliario se afecta el entorno vial, el desarrollador de conformidad con la normatividad aplicable y con sustento en los estudios viales ordenados por la autoridad competente, deberá realizar la infraestructura necesaria para salvaguardar la seguridad de los usuarios y mejorar las condiciones viales del entorno de acuerdo a las características y condicionantes que los entes públicos establezcan.

Artículo 20. Los arroyos vehiculares en los desarrollos inmobiliarios se integrarán por carriles con diversidad de secciones, de acuerdo al aforo vehicular, velocidad y tipología de los vehículos a transitar, de conformidad con lo establecido en la normatividad en materia de planeación urbana, pudiendo contar adicionalmente con los siguientes aspectos:

I. Elementos de confinamiento para vehículos tales como pintura, guarniciones, bolardos, desniveles y textura de pavimentos entre otros;

II. Colocación de cunetas, alcantarillas y todas las obras necesarias para el correcto encausamiento de aguas pluviales de acuerdo a los estudios hidrológicos avalados por la autoridad u organismo competente;

III. Diseño y ejecución de camellones, mismos que podrán contar con áreas para vegetación, mobiliario urbano, pasos peatonales a nivel, infraestructura y senderos entre otros;

IV. Carriles para estacionamiento los cuales podrán contar con un acomodo en cordón o diagonal, deberán contar con señalética horizontal, respetando los accesos vehiculares y un sobreancho para el resguardo de personas que asciendan o desciendan de vehículos estacionados, el cual estará ubicado entre el carril de estacionamiento y el carril de circulación de vehículos;

V. Península para ascenso y descenso de pasaje de acuerdo en el Artículo 18 del presente reglamento;

VI. Espacios para acotamiento los cuales podrán ser usados por vehículos en situaciones de emergencia; y

VII. En caso de que la autoridad competente determine necesario, podrán contar con: vibradores, reductores de velocidad, boyas, vados, topes, reflectores y todos aquellos elementos visuales y auditivos que permitan el flujo.

Artículo 21. El diseño de las vialidades en todos los desarrollos inmobiliarios deberá acatar lo dispuesto en los Instrumentos de Planeación Urbana vigentes para la zona, o en su caso cumplir con las especificaciones y características establecidas en las siguientes tablas donde se deberá de entender por:

I. Banqueta: elemento conformante de la sección de una vialidad ubicado en paralelo al arroyo vehicular destinado para el tránsito de los peatones. El cual se puede integrar mediante las siguientes franjas:

a). Franja de circulación peatonal: espacio para el tránsito peatonal libre de obstáculos.

b). Franja de servicios: espacio para la colocación del mobiliario, señalización, vegetación y elementos de la infraestructura.

c). Franja de guarnición: elemento longitudinal que delimita el área de circulación peatonal de la vehicular.

II. Carril compartido: Es el primer carril de circulación en el que se da preferencia a las bicicletas, compartiendo el espacio con el tránsito automotor. Este se deberá ubicar siempre en el extremo derecho del arroyo vehicular. Son necesarias la señalización vertical y horizontal así como el tratamiento de intersecciones y control del tránsito.

III. Ciclocarril: es una franja dentro del arroyo vehicular destinado exclusivamente para la circulación ciclista; se delimita a través de señalización horizontal, pintura, cambio de pavimento, entre otras, de un carril en el costado derecho de la vía. Este carril debe ser unidireccional, con el mismo sentido de circulación que está establecido en la vialidad elegida. Son necesarias la señalización vertical y horizontal así como el tratamiento de intersecciones y control del tránsito.

IV. Ciclovía: es una vía o sección de una vía exclusiva para la circulación ciclista físicamente separada mediante elementos de confinamiento tales como vialetas o bolardos, del tránsito automotor pero dentro del arroyo vehicular. Se debe establecer como un carril unidireccional, en el sentido de circulación del tránsito y ubicarse en el extremo derecho del arroyo vehicular. Son necesarias la señalización vertical y horizontal así como el tratamiento de intersecciones y control del tránsito.

V. Infraestructura ciclista de trazo independiente: se refiere aquellas vialidades exclusivas para la circulación de ciclistas, apartadas de la circulación del tránsito automotor y cuyo espacio de diseño no depende de la redistribución del arroyo vehicular, normalmente son bidireccionales, aunque se pueden diseñar de manera unidireccional.

	ANDADORES O CALLES CON RETORNO			
	Andadores		Calles con Retorno	
	UNIDAD VECINAL 2,500-5,000 hab., BARRIAL 10,000-20,000 hab., DISTRITO 75,000-150,000 hab.Y CENTRO URBANO >150,000 hab.		UNIDAD VECINAL 2,500-5,000 hab., BARRIAL 10,000-20,000 hab., DISTRITO 75,000-150,000 hab.Y CENTRO URBANO >150,000 hab.	
	Mínimo	Óptimo	Mínimo	Óptimo
Banqueta				
Franja de Circulación Peatonal (m)	A nivel, mín 1.20		1.5	2
Franja de servicios (mobiliario urbano, vegetación y registros) (m)	1		0.8	1
Franja de guarnición (m)	n/a	n/a	0.1	0.15-0.60
Arroyo vehicular				
Ancho de carril de circulación (m)	A nivel, mín. 3.20		3	3.0-3.3
No. de carriles (por sentido)	1, sólo tránsito restringido		1, solo tránsito local	
Radio de giro del retorno (m)	n/a	n/a	6	6-9
Tipo de estacionamiento	PROHIBIDO		CORDÓN	
Ancho de cajón de estacionamiento (m)	n/a	n/a	2.5	2.6
Tipo de infraestructura ciclista	COMPARTIDO		COMPARTIDO	
Ancho libre de carril ciclista (m)	n/a	n/a	n/a	n/a
Elementos adicionales				
Camellón (m)	n/a	n/a	n/a	n/a
No. de sentidos de circulación	1, sólo tránsito restringido		2	2
Ancho de cruce peatonal (m)	n/a	n/a	1.8	1.80-2.25
Tipo de cruce vehicular	A NIVEL		NIVEL	

	SECUNDARIAS				LOCALES	
	Secundarias				Locales	
	UNIDAD VECINAL 10,000-20,000 hab.		DISTRITO URBANO 75,000-150,000 hab. Y CENTRO URBANO >150,000 hab.		UNIDAD VECINAL 2,500-5,000 hab., BARRIAL 10,000-20,000 hab., DISTRITO 75,000-150,000 hab.Y CENTRO URBANO >150,000 hab.	
	Mínimo	Óptimo	Mínimo	Óptimo	Mínimo	Óptimo
Banqueta						
ANCHO MÍNIMO DE BANQUETA TOTAL (m)	2.4	3.15	2.8	3.15	2.4	2.45
Franja de Circulación Peatonal (m)	1.5	2-4	1.7	2-4	1.5	1.5- 1.8
Franja de servicios (mobiliario urbano, vegetación y registros) (m)	0.8	1-2.5	1	1-2.5	0.8	0.8-1
Franja de guarnición (m)	0.1	0.15-0.60	0.1	0.15-0.6	0.1	0.15-0.6
Arroyo vehicular						
Ancho de carril de circulación (m)	3	3.0-3.2	3.2	3.0- 3.2	3	3.0-3.2
No. de carriles (por sentido)	1	1-2	1	1-2	1	1-2
No. de carriles de estacionamiento	0	1-2	0	1-2	0	0-2
Tipo de estacionamiento	CORDÓN/BATERÍA		CORDÓN/BATERÍA		CORDÓN	
Ancho de cajón de estacionamiento (m)	2.5/5.5	2.60/5.50	2.5/5.5	2.60/5.50	2.5	2.5-3.0
Tipo de infraestructura ciclista	COMPARTIDO	CICLOCARRIL	COMPARTIDO	CICLOCARRIL	COMPARTIDO	
Ancho libre de carril ciclista (m)	n/a	1.5-2.2	n/a	1.5-2.2	n/a	n/a
Elementos adicionales						
Camellón (m)	0	En caso de camellón 1.5	0	En caso de camellón: 2	0	En caso de camellón: 1.2
No. de sentidos de circulación	1	1-2	2, 1 si tiene par vial		1	1-2
Ancho de cruce peatonal (m)	1.8	1.8-3.0	1.8	1.8-3.0	1.8	1.8-2.25
Tipo de cruce vehicular	NIVEL		NIVEL		NIVEL	

	PRIMARIAS									
	Primaria Corredor Vial				Primaria Principal					
	UNIDAD BARRIAL 10,000-20,000 hab.		DISTRITO URBANO 75,000-150,000 hab. Y CENTRO URBANO >150,000 hab.		UNIDAD VECINAL 2,500-5,000 hab.		UNIDAD BARRIAL 10,000-20,000 hab.		DISTRITO URBANO 75,000-150,000 hab. Y CENTRO URBANO >150,000 hab.	
	Mínimo	Recomendado	Mínimo	Recomendado	Mínimo	Óptimo	Mínimo	Óptimo	Mínimo	Óptimo
Banqueta										
ANCHO MÍNIMO DE BANQUETA TOTAL (m)	3.1	3.85	3.3	6.2	2.9	3.15	3.3	3.55	4.6	5.35
Franja de Circulación Peatonal (m)	2	2.2	2.2	4	2	2-4	2.2	2.2-5	3	3-6
Franja de servicios (mobiliario urbano, vegetación y registros) (m)	1	1.5	1	2	0.8	1-2.5	1	1.2-3.0	1.5	2
Franja de guarnición (m)	0.1	0.15-0.60	0.1	0.2	0.1	0.15-0.60	0.1	0.15-0.60	0.1	0.15-0.60
Arroyo vehicular										
Ancho de carril de circulación (m)	3.2	3.2-3.3	3.2	3.2-3.5	3.2	3.2-3.3	3.2	3.2-3.3	3.2	3.2-3.5
No. de carriles (por sentido)	1	2-1 lateral	2	2-2 lateral	2	2	2	2-3	2	3
No. de carriles de estacionamiento	0	0-1	0	0	0	0-2	0	0-2	0	0-2
Tipo de estacionamiento	CORDÓN		PROHIBIDO		CORDÓN		CORDÓN		CORDÓN	
Ancho de cajón de estacionamiento (m)	2.5	3.2	0	0	2.5	2.6-3.0	2.5	2.6-3.0	2.5	2.6-3.0
Tipo de infraestructura ciclista	CICLOVÍA		CICLOVÍA		CICLOCARRIL		CICLOVÍA		CICLOVÍA	
Ancho libre de carril ciclista (m)	1.5	2.2	1.5	2.2	1.5	1.5-2.2	1.5	1.5-2.2	1.5	1.8-2.2
Elementos adicionales										
Camellón (m)	1	3	1	3	0	3	2	4	3	5
No. de sentidos de circulación	2	2	2	2	2, 1 si tiene par vial		2, 1 si tiene par vial		2, 1 si tiene par vial	
Ancho de cruce peatonal (m)	3.5	DESNIVEL	DESNIVEL		3.5	3.5-4.5	3.5	3.5-4.5	3.5	3.5-4.5
Tipo de cruce vehicular	DESNIVEL O NIVEL		DESNIVEL		NIVEL		NIVEL		DESNIVEL O NIVEL	

	REGIONALES							
	Regionales Interurbanas		Regional de Penetración					
			UNIDAD VECINAL 2,500-5,000 hab		UNIDAD BARRIAL 10,000-20,000 hab		DISTRITO URBANO 75,000-150,000 hab * CENTRO URBANO >150,000 hab	
	Mínimo	Recomendado	Mínimo	Recomendado	Mínimo	Recomendado	Mínimo	Recomendado
Banqueta								
ANCHO MÍNIMO DE BANQUETA TOTAL (m)	Según norma SCT		2.4	3.8	2.6	4.5	3.1	6.2
Franja de Circulación Peatonal (m)			1.5	2	1.5	2.4	2	4
Franja de servicios (mobiliario urbano, vegetación y registros) (m)			0.8	1.2	1	1.5	1	2
Franja de guarnición (m)			0.1	0.6	0.1	0.6	0.1	0.2
Arroyo vehicular								
Ancho de carril de circulación (m)	Según norma SCT		3.2	3.2-3.5	3.2	3.2-3.5	3.2	3.2-3.5
No. de carriles (por sentido)			1	1	1	2	2	3-2 lateral
No. de carriles de estacionamiento			1	1	1	1	0	0
Tipo de estacionamiento			CORDÓN		CORDÓN		PROHIBIDO	
Ancho de cajón de estacionamiento (m)			2.5	3.2	2.5	3.2	0	0
Tipo de infraestructura ciclista			CICLOCARRIL		CICLOVÍA		CICLOVÍA	
Ancho libre de carril ciclista (m)			1.5	2.2	1.5	2.2	1.5	2.2
Elementos adicionales								
Camellón (m)	Según norma SCT		0	1	1	3	1	3
No. de sentidos de circulación			2	2	2	2	2	2
Ancho de cruce peatonal (m)			3.5	DESNIVEL	3.5	DESNIVEL	DESNIVEL	
Tipo de cruce vehicular			NIVEL		DESNIVEL O NIVEL		DESNIVEL	

n/a: no aplica

El ancho mínimo de la banqueta total, es la sumatoria de los mínimos establecidos para cada una de las franjas que la conforman.

Los elementos donde se marcan dos valores separados por guión se refiere al rango mínimo y máximo de dimensión.

El tipo de estacionamiento cordón/batería significa que se permiten ambos, mientras que los anchos de cajón separados por una diagonal, se refieren el primero al de cordón y el último al de batería.

El ancho de carril en los andadores es en el caso donde cuenten con arroyo vehicular el cual deberá estar a nivel y condicionado al tránsito automotriz restringido.

La dimensión óptima de los camellones se aplica en el caso de que la vialidad lo contenga.

La condición de: 2, 1 si tiene par vial, para el número de sentidos de circulación se refiere a que se permitirá que la vialidad tenga un solo sentido siempre y cuando en la estructura vial se resuelva técnicamente que el otro sentido está cubierto por una vialidad próxima con condiciones similares.

El número de carriles por sentido de un corredor vial considera la inclusión de carriles laterales adyacentes a los carriles centrales, cuyo número se refleja después del guión y seguido de la palabra lateral.

Las condicionantes específicas que los proyectos requieran, podrán variar los rangos establecidos, previo estudio correspondiente ordenado por la autoridad.

Artículo 22. El mobiliario urbano en los desarrollos inmobiliarios estará integrado, por lo dispuesto en el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y el que de acuerdo a las condiciones específicas del proyecto establezca la autoridad competente, pudiendo ser, entre otros, contenedores para basura y residuos, parabuses, parabicis, paneles electrónicos para publicidad, semáforos, puentes peatonales, placas de nomenclatura y sentido vial, señales informativas, restrictivas y preventivas, bancas, mesas, monumentos, kioscos, fuentes, esculturas, hitos, macetas, arriates, bolardos, buzones, casetas telefónicas, estructuras para montar exposiciones, juegos infantiles, gimnasios al aire libre.

Artículo 23. El desarrollador deberá instalar el mobiliario urbano ordenado por la autoridad competente, garantizando en todo momento lo siguiente:

I. La seguridad y eficiencia para los peatones, personas discapacitadas, ciclistas y vehículos;

II. Una adecuada ubicación y orientación para reducir el uso de energías convencionales;

III. Que las instalaciones que requiera para su funcionamiento;

IV. Acceso libre a lotes o unidades privativas y la facilidad de uso para peatones, personas discapacitadas, ciclistas y vehículos; y

V. Se realicen con procedimientos y materiales de bajo mantenimiento.

Artículo 24. Para garantizar el libre acceso a personas con discapacidad, el desarrollador deberá colocar mobiliario urbano dentro de la sección de banqueta e incluir entre otros, cambio de materiales, texturas, rampas, señalética visual, auditiva y de tipo braille, semáforos auditivos, pasos a nivel y bolardos o cualquier otro solicitado por la autoridad competente.

Artículo 25. El diseño de las placas de nomenclatura y sentido vial, será autorizado por la autoridad competente, colocándose a una altura mínima de 2.00 metros y debiendo adosarse preferentemente en las esquinas de las construcciones, cuando estas no existan se colocarán sobre postes con los requerimientos que le establezca la autoridad competente.

Artículo 26. Las señales informativas, restrictivas y preventivas, así como luminarias y cualquier elemento vertical, podrán ubicarse en el área de vegetación y deberán apegarse al proyecto autorizado y a lo que establezcan la autoridad u organismo competente.

Artículo 27. El diseño, colores, forma, ubicación, proporción, colocación y materiales del mobiliario urbano descrito y de aquellos elementos que no se encuentren en el presente reglamento, estará sujeto a lo que indique la imagen urbana o lo establecido en la normatividad aplicable debiendo ser autorizado por la autoridad competente.

Artículo 28. El uso, diseño y construcción de glorietas estará sujeto a lo dispuesto en la normatividad aplicable dependiendo del tipo de desarrollo que se trate, y a los permisos, licencias y autorizaciones expedidas por la autoridad u organismo competente.

Artículo 29. La autoridad competente, con base en los resultados de los estudios que ha solicitado al desarrollador respecto del predio, evaluará la infraestructura, servicios, equipamientos, accesibilidad, conectividad, movilidad e imagen urbana de la zona donde se pretenda ubicar el desarrollo inmobiliario, así como las restricciones y zonas de salvaguarda, verificará las condiciones del contexto, su medio físico natural, vulnerabilidad, así como los posibles riesgos tanto naturales y antropogénicos, a fin de determinar restricciones, zonas intermedias de salvaguarda, condicionantes y obras de mitigación necesarias.

Artículo 30. El desarrollador deberá respetar las condicionantes que se señalen en las autorizaciones en materia de impacto ambiental.

Artículo 31. Los desarrollos inmobiliarios, de acuerdo a la región climática en la que se ubiquen, deberán considerar en su diseño sistemas pasivos bioclimáticos, tales como el trazo vial y aprovechamiento de los vientos dominantes, la orientación de lotes y construcciones, el asoleamiento y usos de sistemas de protección solar, la generación de microclimas en espacios públicos y el uso de materiales que permitan su aprovechamiento, entre otros.

Artículo 32. Con el fin de promover la distribución equilibrada y sustentable del territorio, en los desarrollos inmobiliarios se deberá considerar en el uso de ecotecnias y ecotecnologías enlistadas en la siguiente tabla:

SISTEMA	TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO															
	CI 1	CI 2	CI 3	RB 1	RB 2	RB 3	MM 1	MM 2	MM 3	PA 1	PA 2	PA 3	CS 1	IN 1	AI 1	BI 1
SISTEMAS PARA AHORRO DE ENERGÍA																
Alumbrado público con celdas fotovoltaicas	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Lámparas de alta eficiencia y de alto rendimiento para alumbrado público	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Focos ahorradores	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Celdas fotovoltaicas para sistemas de rebombeo	R	O	O	R	O	O	R	R	O	R	R	R	O	O	O	O
Sistemas eólicos	R	O	O	R	O	O	R	O	O	O	O	O	R	O	O	R
Biodigestores	R	R	O	R	O	O	O	O	O	O	O	O	R	O	O	R
Otros, de acuerdo a las características del proyecto	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
SISTEMAS PARA USO EFICIENTE DEL AGUA																
Doble línea de descarga	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Doble línea de abastecimiento de agua	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Planta de tratamiento de aguas residuales	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Planta de tratamiento de aguas jabonosas y pluviales	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Captadores de agua pluvial	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Línea de alimentación de aguas jabonosas y pluviales tratadas para sanitarios	R	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Sistema de riego con agua tratada	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Infiltración de agua pluvial	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Otros, de acuerdo a las características del proyecto	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
SISTEMA PARA USO Y MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS																
Contenedores clasificadores de residuos	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Área para composta	R	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	R	O	O	R
Centros de acopio	R	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Otros, de acuerdo a las características del proyecto	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R

O - OPTATIVO
R - RECOMENDADO

Los desarrollos inmobiliarios podrán agruparse por zonas para compartir el funcionamiento de las ecotecnias y ecotecnologías.

El Municipio de Pedro Escobedo Qro., a través de su autoridad competente podrá proponer incentivos fiscales a fin de promover el uso de ecotecnias y ecotecnologías.

Artículo 33. Los desarrolladores que incluyan en su proyecto ecotecnias y ecotecnologías podrán:

I. Para los sistemas de uso eficiente de la energía, diseñar y construir:

a). Sistemas híbridos de energía eléctrica para alumbrado público y sistemas de rebombeo;

b). Sistemas híbridos para consumo de gas; y

c). Arrancadores automáticos de encendido/apagado con dispositivos electrónicos programados.

II. Para los sistemas de uso eficiente del agua, diseñar y construir:

a). Riego por aspersión en áreas de vegetación, parques y jardines;

b). En caso de existir albercas, un sistema de calentamiento a base de calentadores solares o uso de gas proveniente de biodigestores; y

c). Un sistema de plantas de tratamiento de agua residual, para uso exclusivo de parques y jardines.

d). Los parques y jardines, preferentemente con especies de flora que requieran poca cantidad de agua.

III. Para el uso y manejo de residuos sólidos se deberán realizar programas que fomenten la participación de la población en la separación de desechos sólidos para su reciclaje; y

IV. El diseño y construcción de las ecotecnias y ecotecnologías deberá implementar el uso de materiales con características ecológicas tales como geotextiles, ecocretos entre otros, los cuales deberán ser durables y en todo momento estos sistemas y materiales deberán apegarse a las disposiciones de las normas oficiales y las que establezca la autoridad u organismo competente.

Artículo 34. Los desarrollos inmobiliarios preferentemente deberán contar con infraestructura oculta y prever ductos necesarios para redes de telefonía, fibra óptica, gas y televisión por cable entre otros. Asimismo, deberán considerar las medidas de seguridad relacionadas con la infraestructura de conducción de sustancias peligrosas por combustión y explosión.

Artículo 35. Las instalaciones para la prestación de los servicios en banquetas y arroyo vehicular, se ubicarán conforme a los lineamientos que establezca la autoridad u organismo competente en materia de:

I. Agua potable, agua tratada para servicios sanitarios y agua tratada para riego;

II. Drenaje sanitario, drenaje de aguas grises y alcantarillado pluvial;

III. Energía eléctrica aérea, subterránea e híbrida;

IV. Alumbrado público, subterráneo, aéreo e híbrido;

V. Redes para gas natural;

VI. Sistema de voz y datos; y

VII. Otros de acuerdo a las características y condicionantes del proyecto.

Los desarrollos inmobiliarios deberán contar con alcantarillado pluvial específico, el cual descargará directamente a colectores, canales o drenes pluviales y de ninguna manera sobre vialidades, cuando el gasto acumulado sea mayor de 300 litros por segundo y un tirante superior a 6 cm.

Las instalaciones antes referidas deberán estar señalizadas conforme a las normas oficiales y de acuerdo a los proyectos debidamente autorizados por la autoridad u organismo competente, así como considerar las recomendaciones que en su caso realicen las empresas privadas encargadas de proporcionar servicios tales como telecomunicaciones o gas natural, para brindar de manera óptima los mismos.

Artículo 36. La ubicación de las plantas de tratamiento en los desarrollos inmobiliarios, además de atender lo establecido por la autoridad u organismo competente, deberá de prever una franja de

amortiguamiento no menor de 30 metros de la parte exterior de la planta de tratamiento de aguas residuales hacia cualquier espacio arquitectónico habitable, o lo que marque la normatividad aplicable, la cual deberá manejar elementos de imagen urbana y mejoramiento ambiental.

Las plantas de tratamiento deberán contar con sistemas electromecánicos que no generen emisiones de ruido por encima de los límites máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable y medidas para evitar la dispersión de olores desagradables.

Artículo 37. Cuando los desarrollos inmobiliarios se pretendan construir cerca de plantas de tratamiento, bordos, vasos reguladores, líneas de alta tensión, subestación eléctrica, poliductos o cualquier tipo de infraestructura, deberán respetar la restricción que marque la autoridad u organismo competente.

Artículo 38. Los desarrollos inmobiliarios deberán garantizar su integración al contexto urbano, tomando en cuenta lo siguiente:

I. Realizar acciones de mejoramiento, rehabilitación física y funcional con los desarrollos inmobiliarios existentes en la zona;

II. Llevar a cabo los procedimientos y recomendaciones de la autoridad u organismo competente sobre los criterios a seguir en áreas de conservación natural declaradas o decretadas con valor histórico, artístico, arqueológico, arquitectónico o cultural;

III. El diseño de sistemas constructivos y materiales de construcción deberán caracterizar los componentes del contexto urbano predominante;

IV. Conectividad y movilidad urbana;

V. Integrar a la imagen urbana el equipamiento, infraestructura, servicios y mobiliario urbano; y

VI. Promover vida pública.

Artículo 39. Los desarrollos inmobiliarios que pretendan ubicarse en zonas tradicionales deberán integrarse a la tipología existente, mientras que en los casos donde no exista una imagen urbana definida, los desarrollos inmobiliarios de nueva creación deberán generarla, en ambos casos será en apego a la normatividad vigente.

Artículo 40. Los desarrollos inmobiliarios deberán aprovechar los aspectos contextuales, por lo que se considerará el uso de sistemas pasivos, forma y materiales en consecuencia, y serán aprobados por la autoridad competente, quien a su vez podrá solicitar detalles y especificaciones de los procedimientos de construcción y urbanización para su evaluación y autorización.

Artículo 41. El desarrollador será responsable de la preservación de la imagen urbana en el desarrollo inmobiliario, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente o a los condóminos.

Artículo 42. Las edificaciones en desarrollos inmobiliarios, atenderán el contexto de imagen urbana de acuerdo a la normatividad en materia de construcciones.

Artículo 43. Los reglamentos o disposiciones específicas que regulen un desarrollo inmobiliario determinado deberán observar lo dispuesto por este reglamento en materia de contexto e imagen urbana.

CAPÍTULO TERCERO
Del proceso de la autorización

SECCIÓN PRIMERA
Autorización de los desarrollos inmobiliarios

Artículo 44. Los desarrollos Inmobiliarios definidos, en el Código Urbano del Estado de Querétaro, como conjuntos habitacionales, comerciales e industriales no serán susceptibles de autorización alguna para la edificación; sin embargo, para aquellos que hayan sido autorizados y que su proceso no se haya concluido, serán otorgadas facilidades para ser reconocidos bajo la figura de condominio o unidad condominal, y los que requieran de modificación, deberán sujetarse a lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, considerando las características y condiciones físicas existentes, así como el dictamen técnico de la autoridad competente y a la ubicación del mismo.

Artículo 45. Previo al procedimiento de autorización de desarrollos inmobiliarios, se deberá contar con la factibilidad de servicios, que asegure la disponibilidad emitida por el organismo operador para el desarrollo correspondiente.

Artículo 46. Para que las autoridades competentes puedan emitir cualquier autorización de un desarrollo inmobiliario, el desarrollador deberá acreditar la disposición legal y material del inmueble en el que se constituirá el desarrollo, así como cumplir con lo establecido en el Artículo 11 del presente reglamento.

Artículo 47. Los requisitos descritos en este capítulo conformarán el expediente del desarrollo inmobiliario, de forma sucesiva, integrándose por los diversos escritos, documentos administrativos y jurídicos, oficios, permisos, licencias, autorizaciones y planos de cada una de las etapas de los procedimientos de autorización de los desarrollos inmobiliarios, impresos o en su caso de manera digital bajo los criterios establecidos por la autoridad competente.

Si se modifican las condiciones físicas, jurídicas o administrativas del desarrollo inmobiliario durante el proceso completo de autorización, el propietario o desarrollador deberá dar aviso a la autoridad competente acreditando la modificación. Los documentos generados se podrán acumular al expediente descrito en el párrafo anterior o integrar uno nuevo.

Artículo 48. El Dictamen de Uso de Suelo, en términos de lo establecido en el Código, se podrá clasificar, entre otros:

I. Por su naturaleza en:

a). Dictamen de Uso de Suelo Específico: es el documento administrativo en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a la normatividad aplicable en materia de usos de suelo, las normas generales y particulares determinadas para un predio, lote o edificación en función de la zonificación correspondiente, o el uso que se le hubiera autorizado mediante modificación al Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente.

b). Dictamen de Ratificación de Uso de Suelo: es el documento administrativo que emite la autoridad municipal o estatal competente, y que tiene por objeto corroborar el contenido de dictámenes de uso de suelo que tienen los propietarios, causahabientes de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de este, que fueran emitidos con

anterioridad a la entrada en vigor de los planes o programas de desarrollo urbano vigentes.

c). Dictamen de Rectificación de Uso de Suelo: es el documento administrativo que emite la autoridad municipal o estatal competente, y que tiene por objeto ampliar, modificar o reconsiderar el contenido del dictamen de uso de suelo emitido con anterioridad a los propietarios, causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de este.

II. Por el giro o actividad solicitada en:

a). Tipo "1". Se refiere a desarrollos inmobiliarios de hasta 50 unidades privativas en condominio, así como al comercio de primer contacto compatible con vivienda y los servicios tales como: servicios básicos y de alimentos sin venta de bebidas alcohólicas, servicios educativos hasta nivel bachillerato, consultorios médicos, unidades médicas de primer contacto, clínicas de medicina familiar, hoteles y moteles de hasta 500 habitaciones, y aquellos giros que estén considerados como actividades productivas y talleres e industria ligera, entre otros.

b). Tipo "2". Se refiere a desarrollos inmobiliarios de más de 50 unidades privativas en condominio y todo tipo de fraccionamientos, así como al comercio especializado y los complejos comerciales, tales como tiendas de autoservicio y centros comerciales, establecimientos con consumo o venta de bebidas alcohólicas, los servicios de salud incluyendo clínicas hospitales, hospitales generales, servicios educativos de nivel medio y superior, centros de investigación, instalaciones deportivas y de entretenimiento de más de 500 butacas, instalaciones para el culto, y aquellos giros que estén considerados como industria mediana y pesada, entre otros.

Artículo 49. Las solicitudes para tramitar el dictamen de uso de suelo, en cualquiera de sus tipos, deberán contener como mínimo, además de los que requiera la autoridad competente, los siguientes documentos:

I. Datos del solicitante:

a). Persona física: deberá presentar su identificación oficial, y en su caso, poder notarial para actos de administración.

b). Persona moral: deberá presentar acta constitutiva de la sociedad, la acreditación de la representación legal y el registro federal de contribuyentes.

c). Domicilio para oír y recibir notificaciones.

II. Acreditación de la propiedad:

a). Documento o certificado de propiedad con anotaciones marginales expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

b). En el caso de predios de origen ejidal o comunal deberán presentar el título de propiedad, o en su caso, los documentos que avalen el dominio pleno, así como ubicación y superficie del predio de que se trate.

III. Datos del inmueble:

a). Domicilio del inmueble a que se refiera la solicitud. Croquis de localización de la poligonal del predio y superficie del mismo, indicando las cuatro colindancias y detallando referencias de ubicación.

b). Constancia de alineamiento y número oficial vigente.

c). Copia del recibo oficial del impuesto predial vigente.

d). Comprobante de inscripción del deslinde catastral.

IV. Datos del uso pretendido:

a). Para el caso de vivienda, comercio o servicios y desarrollos inmobiliarios de estos usos, se deberá precisar el número de viviendas, lotes o unidades pretendidas.

b). Para el caso de usos industriales o agroindustriales se presentará el anteproyecto pretendido, así como la autorización de asentamiento industrial aprobada por el ente público competente en los casos actividades productivas y talleres e industria ligera, mediana y pesada; y

c). Para el resto de usos se deberá detallar el uso.

V. Dictamen de riesgos u opinión técnica emitida por la autoridad competente;

VI. Autorizaciones en materia de impacto ambiental, y en su caso, cambio de uso de suelo en terrenos forestales;

VII. Contrato o recibo de pago reciente emitido por el organismo operador de agua potable o factibilidad de servicio de agua potable;

VIII. Comprobante de pago de los derechos correspondientes;

IX. Llenado del formato de solicitud proporcionado por la autoridad competente;

X. Los demás que determine la autoridad competente.

Artículo 50. El dictamen de uso de suelo constituye una expectativa de derecho en tanto el propietario, causahabiente o la persona que acredite interés legítimo, no obtenga la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanizacióncorrespondiente para desarrollar el predio.

La vigencia de cualquier tipo de dictamen será de tres años a partir del día siguiente de su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo, de lo contrario quedará sin efectos, por lo que se tendrá que solicitar su renovación y será expedido por la autoridad encargada del desarrollo urbano, previo pago de derechos, de conformidad con las leyes en materia hacendaria correspondientes.

Artículo 51. Los estudios técnicos a los que refiere el Código, posteriores al dictamen de uso de suelo, son la compilación de documentos que expresan los resultados de la investigación correspondiente y preparan la ejecución del proyecto. Estos estudios deben ser presentados a la autoridad u organismo competente para su revisión y aprobación, la cual quedará sujeta a lo que estos establezcan con respecto a las obras que se deberán realizar y que permitan mitigar los posibles efectos del desarrollo inmobiliario. La autorización de los estudios técnicos tendrá una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de su emisión para la continuidad del proceso de autorización.

Artículo 52. El visto bueno es un documento administrativo emitido por la autoridad competente y los planos que lo complementan, el cual avala la revisión técnica a los proyectos presentados por el desarrollador y da continuidad a las etapas del proceso de autorización de los desarrollos inmobiliarios. Para fraccionamientos se denomina visto bueno al proyecto de lotificación, para condominios se denomina visto bueno del proyecto de condominio y denominación, y para unidades condominales se denomina visto bueno del proyecto de unidad condominal y denominación.

I. Para continuar con la integración del expediente del desarrollo inmobiliario, la solicitud para obtener el visto bueno deberá incluir entre otros requisitos lo siguiente:

a). Dictamen de uso de suelo y autorización de estudios técnicos;

b). Plano topográfico;

c). Proyecto referenciado a las coordenadas UTM

d). Constancia de número oficial, en caso de aplicar;

e). Factibilidad de acceso carretero emitido por la autoridad u organismo operador competente, en caso de aplicar;

f). Plano de levantamiento de vialidades existentes en el entorno del predio a desarrollar;

g). Dictamen técnico y plano de levantamiento forestal, en caso de aplicar;

h). Plano de proyecto general autorizado del fraccionamiento o unidad condominal en que se albergue el condominio, en su caso;

i). Propuesta de la superficie de transmisión gratuita para equipamiento urbano;

j). Dictamen técnico emitido por la Dirección de Catastro y los documentos que el mismo especifique; y

k). Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del desarrollo inmobiliario.

II. El proyecto referido en el inciso c). de la fracción anterior, deberá contener al menos lo siguiente:

a). Para lotificación, el proyecto deberá incluir: planos de lotificación; planos arquitectónicos de construcciones, en su caso; planos de sembrado; planos de diseño urbano con infraestructura, equipamiento, mobiliario urbano y señalética; planos de continuidad vial; entre otros. Todos los aquí referidos deberán contener croquis de localización; cuadro de superficies y lotes; secciones de vialidades; lotes con medidas, superficies y numeración consecutiva de los mismos; numeración de manzanas, etapas, secciones o fases de su conformación; membrete descriptivo; superficies para transmisión gratuita; entre otros.

b). Para condominio y denominación, el proyecto deberá incluir: planos de distribución de unidades privativas y áreas de uso común; planos arquitectónicos de construcciones, en su caso; planos de sembrado; planos de conjunto; planos de diseño urbano con infraestructura, equipamiento, mobiliario urbano y señalética; entre otros. Todos los aquí referidos deberán contener croquis de localización; cuadro de superficies, con relación de indivisos; secciones de vías internas; medidas, superficies y numeración consecutiva; membrete descriptivo; denominación del mismo; entre otros.

c). Para unidades condominales y denominación, el proyecto deberá incluir: planos de distribución de áreas de uso común y lotes condominales; planos arquitectónicos de construcciones, en su caso; planos de conjunto; planos de diseño urbano con infraestructura, equipamiento, mobiliario urbano y señalética; entre otros. Todos los aquí referidos deberán contener croquis de localización; cuadro de superficies, con relación de indivisos; secciones de vías internas; medidas, superficies y numeración; etapas, secciones o fases; membrete descriptivo; denominación de la misma; entre otros.

d). Para la denominación de unidad condominal, no se podrá utilizar como nombre ninguna de las diferentes clasificaciones de los mismos; la nomenclatura de los accesos y áreas comunes deberá ser congruente con la denominación del desarrollo inmobiliario.

Artículo 53. Para que el visto bueno sea un derecho adquirido será necesario contar con la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización.

A fin de dar continuidad al proceso de autorización del desarrollo inmobiliario, las condicionantes técnicas o normativas contempladas en el visto bueno deberán solventarse en un plazo máximo de un año, de lo contrario quedará sin efectos y se tendrá que solicitar nuevamente.

Artículo 54. La licencia de ejecución de obras de urbanización es la autorización del proyecto de lotificación, de condominio o de unidad condominal emitida por el Municipio de Pedro Escobedo, Qro., previo dictamen técnico emitido por la autoridad competente, para la ejecución de las obras de urbanización de fraccionamientos, condominios y unidades condominales, la cual avala la autorización a los proyectos presentados por el desarrollador y dan continuidad a las etapas del proceso de autorización de los desarrollos inmobiliarios.

Para continuar con la integración del expediente del desarrollo inmobiliario, la solicitud para obtener la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización, deberá hacerse al Municipio de Pedro Escobedo Qro., e incluir, entre otros requisitos, lo siguiente:

I. Documentos:

a). Visto bueno al proyecto del desarrollo inmobiliario;

b). Memoria descriptiva del proyecto;

c). Presupuesto de obras de urbanización;

d). Programa de obras de urbanización;

e). Bitácora para ejecución de obras de urbanización;

f). Estudio de mecánica de suelos o estudio geotécnico;

g). Proyectos de infraestructura autorizados por la autoridad u organismo competente;

h). Reglamento del condominio o unidad condominal;

i). Planos de trazo vial con referencias geodésicas, y

j). Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del desarrollo inmobiliario.

II. El proyecto para autorización deberá contener al menos lo siguiente:

a). Para fraccionamientos, el proyecto deberá incluir: planos de lotificación; planos arquitectónicos de construcciones, en su caso; planos de sembrado; planos de diseño urbano, debiendo incluir infraestructura, equipamiento, mobiliario urbano y señalética; planos de continuidad vial; entre otros. Todos los aquí referidos deberán contener croquis de localización; cuadro de superficies y lotes; secciones de vialidades; lotes con medidas, superficies y numeración consecutiva de los mismos; numeración de manzanas,etapas, secciones o fases de su conformación; membrete descriptivo; preasignación de claves catastrales y superficies para transmisión gratuita; entre otros.

b). Para condominios, el proyecto deberá incluir: planos de distribución de unidades privativas y áreas de uso común; planos arquitectónicos de construcciones, en su caso; planos de sembrado; planos de conjunto; planos de diseño urbano con infraestructura, equipamiento, mobiliario urbano y señalética; entre otros. Todos los aquí referidos deberán contener croquis de localización; cuadro de superficies con relación de indivisos; secciones de vías internas; medidas, superficies y numeración consecutiva; membrete descriptivo; preasignación de claves catastrales y denominación del mismo; entre otros.

c). Para unidades condominales, el proyecto deberá incluir: planos de distribución de áreas de uso común y lotes condominales; planos arquitectónicos de construcciones, en su caso; planos de conjunto; planos de diseño urbano con infraestructura, equipamiento, mobiliario urbano y señalética; entre otros. Todos los aquí referidos deberán contener croquis de localización; cuadro de superficies con relación de indivisos; secciones de vías internas; medidas, superficies y numeración consecutiva; etapas, secciones o fases; membrete descriptivo; preasignación de claves catastrales y denominación de la misma; entre otros.

Artículo 55. La autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio, en donde deberán relacionarse las partidas de inscripción correspondientes a los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas, además de anexarse el proyecto autorizado. Lo anterior en un periodo no mayor a sesenta días hábiles a partir del siguiente día al que se le haya notificado la autorización al propietario o desarrollador.

La vigencia de la licencia descrita en el párrafo anterior será de dos años, contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento, misma que se considerará como plazo máximo para el cumplimiento de las condicionantes técnicas o normativas contempladas en el acuerdo expedido por la autoridad competente; en caso de que el propietario o desarrollador no concluya las obras programadas, podrá solicitar su renovación en un plazo de hasta treinta y un días hábiles antes de su vencimiento.

Artículo 56. Los propietarios o desarrolladores podrán proponer normas particulares para el desarrollo inmobiliario a ejecutar de conformidad con lo establecido en la normatividad aplicable, considerando aspectos de imagen urbana, diversidad de tipologías, uso de ecotecnias y ecotecnologías, entre otros.

Artículo 57. La denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles es la autorización emitida por el Municipio de Pedro Escobedo, Qro., previo dictamen técnico emitido por la autoridad competente, para la asignación de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y sus vialidades para fines administrativos, de identidad y reconocimiento, la cual da continuidad a las etapas del proceso de autorización de los desarrollos inmobiliarios.

Para continuar con la integración del expediente del desarrollo inmobiliario, la solicitud para obtener la autorización de denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles, deberá hacerse al Municipio e incluir, entre otros requisitos, lo siguiente:

I. Plano que muestre la propuesta de nomenclatura de vialidades, el diseño de las placas y su ubicación, y

II. Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del fraccionamiento.

La denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Lo anterior en un periodo no mayor a sesenta días hábiles a partir del siguiente día al que se le haya notificado la autorización al propietario o desarrollador.

Artículo 58. La declaratoria del régimen de propiedad en condominio es el documento jurídico administrativo emitido por la autoridad competente que no constituye una autorización para venta de unidades privativas o lotes condominales en unidades condominales. El documento emitido por la autoridad competente deberá señalar la clasificación del condominio o unidad condominal que se autoriza.

Para continuar el proceso de autorización de condominios y unidades condominales, la solicitud para obtener la declaratoria del régimen de propiedad en condominio, deberá incluir entre otros requisitos, lo siguiente:

I. Autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio o unidad condominal;

II. Números oficiales de las unidades privativas o lotes condominales;

III. Licencia de construcción para unidades privativas o comunes, en su caso;

IV. Relación de indivisos;

V. Cumplimiento de los compromisos contraídos en la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización para condominio o unidad condominal;

VI. Presupuesto o avalúo de construcción, en su caso;

VII. Programa de obras de construcción, en su caso;

VIII. Licencia de construcción autorizada de caseta de vigilancia y delimitación perimetral permanente del predio, en su caso;

IX. Licencia de construcción autorizada de unidades privativas, en su caso; y

X. Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del condominio o unidad condominal.

Artículo 59. La autorización para venta de lotes en fraccionamientos, la autorización para venta de las unidades privativas en condominios y la autorización para venta de lotes condominales en unidades condominales, emitidas por el Municipio de Pedro Escobedo, Qro.,, previo dictamen técnico emitido por la autoridad competente, dan continuidad a las etapas del proceso de autorización de los desarrollos inmobiliarios.

Para continuar con la integración del expediente del desarrollo inmobiliario, la solicitud para obtener la autorización para venta de lotes en fraccionamientos, de unidades privativas en condominios y lotes condominales en unidades condominales, deberá hacerse al Municipio e incluir, entre otros requisitos, lo siguiente:

En todos los casos:

I. Autorización para licencia de ejecución de obras de urbanización vigente, protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, en su caso;

III. Escritura pública de las transmisiones gratuitas realizadas al Municipio y a los Organismos Operadores en su caso, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su caso;

IV. Certificado de libertad de gravamen;

V. Certificado de propiedad con anotaciones marginales, emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

VI. Cumplimiento de los compromisos contraídos en la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización;

VII. Constancia de la autoridad competente de tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización asentado en la bitácora;

VIII. Propuesta impresa de publicidad en la que se indique las características de la construcción y urbanización, en su caso;

IX. Fianza a favor de la autoridad competente, organismo operador y asociación por el valor total de las obras de urbanización, infraestructura o construcción de unidades privativas y comunes, en su caso; que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije; y

X. Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del desarrollo inmobiliario.

En el caso de los desarrollos inmobiliarios que se desarrollen por etapas, secciones o fases, se deberá prever que la autorización para venta de lotes garantice su acceso y conexión a los servicios e infraestructura.

Artículo 60. La autorización para venta de lotes en fraccionamientos, la autorización para venta de las unidades privativas en condominios y la autorización para venta de lotes condominales en unidades condominales, vencerán un día anterior fecha que la establecida en la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización, por lo cual será necesario mantener vigente esta última, a través de su renovación.

La autorización para ventas podrá tener una vigencia indefinida, siempre y cuando la ejecución de las obras de urbanización se encuentre concluida al 100% en bitácora y se haya presentado la solicitud a la autoridad competente de entrega para el caso de fraccionamiento o de dictamen técnico aprobatorio para condominios o unidades condominales.

En caso de no contar con la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, treinta y un días antes del vencimiento de la misma y las obras no estén concluidas, la autoridad competente notificará al desarrollador de la cancelación de la autorización para venta de lotes, unidades privativas o lotes condominales e iniciará el proceso para hacer efectiva la fianza correspondiente. Asimismo informará al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la cancelación de la autorización para venta.

Para el caso de condominios y unidades condominales que no requieran obras de urbanización la autorización para ventas vencerá en la misma fecha que la licencia de construcción, por lo cual será necesario mantenerla vigente a través de su renovación. Podrá tener una vigencia indefinida siempre y cuando la ejecución de las obras de construcción se encuentre concluida al 100% y se haya presentado la solicitud para la terminación de obras.

Artículo 61. La constitución del régimen de propiedad en condominio deberá protocolizarse ante Notario Público y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con los documentos descritos en el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como la declaratoria del régimen y el certificado de número oficial del condominio o unidad condominal.

Artículo 62. Las unidades condominales contarán con el procedimiento de autorización general y una vez inscrita la constitución de la misma, cada uno de los condominios que la integran podrá iniciar con su propio proceso de autorización.

Artículo 63. De acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Querétaro, la licencia de ejecución de obras de urbanización y venta de unidades privativas en condominio y lotes condominales en unidades condominales, deberán protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 64. La entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, emitida por el Ayuntamiento a través del acuerdo de cabildo, previo dictamen técnico emitido por la autoridad competente, es el acto a través del cual el desarrollador hace la entrega formal de las obras de urbanización al Municipio, quien recibe y procede a la autorización definitiva del fraccionamiento y da conclusión a las etapas del proceso de autorización de los fraccionamientos.

Para concluir con la integración del expediente del fraccionamiento, a efecto de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 204 a 210 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el procedimiento para la entrega correspondiente, deberá integrarse por los requisitos previstos en dicho ordenamiento y deberá acompañase con los siguientes documentales:

XI. Autorización para la venta de lotes, protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

XII. Actas de entrega y recepción de las obras de urbanización, infraestructura, servicios, equipamiento y mobiliario urbano, avaladas por la autoridad u organismo competente, en las que se garantice que están funcionando en óptimas condiciones;

XIII. Planos finales de ejecución de obras de urbanización e infraestructura;

XIV. Cierre y entrega de bitácora de obras de urbanización que garantice que las obras se encuentran ejecutadas al 100%; y

XV. Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del fraccionamiento.

Artículo 65. La entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento será publicada a costa del desarrollador en la Gaceta Municipal correspondiente y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ello los de su publicación; Asimismo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Lo anterior en un periodo no mayor a sesenta días hábiles a partir del siguiente día al que se le haya notificado la autorización.

El desarrollador será responsable de las obras de urbanización en tanto no se concluya este proceso de entrega y recepción de las obras de urbanización, conforme lo establecido en el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Artículo 66. El dictamen técnico aprobatorio de ejecución de las obras de construcción y urbanización de condominios o unidades condominales, emitido por la autoridad competente, es el documento administrativo a través del cual el desarrollador hace la entrega formal de las obras de urbanización a la Asamblea o Asociación de condóminos o condominios en su caso, quien recibe las obras de construcción y urbanización del condominio o unidad condominal. Este procedimiento da conclusión a las etapas del proceso de autorización de los mismos.

Para concluir con la integración del expediente de condominios o unidades condominales, a efecto de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 266 a 271 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la solicitud para obtener el dictamen técnico aprobatorio de ejecución de las obras de construcción y urbanización de condominios o unidades condominales, deberá integrarse por los requisitos previstos en dicho ordenamiento y deberá acompañase con los siguientes documentos:

I. Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Actas de entrega y recepción de las obras de urbanización, infraestructura, servicios, equipamiento y mobiliario urbano, avaladas por la autoridad u organismo competente, en las que se garantice que están funcionando en óptimas condiciones;

III. Cierre y entrega de bitácora de obras de construcción y urbanización, en su caso, que garantice que las obras se encuentran ejecutadas al 100%;

IV. Constancia de Catastro que garantice que al menos el 40% del total de las unidades privativas o lotes condominales en unidades condominales se encuentren vendidas y tributando el impuesto predial;

V. Constancia de que al menos el 40% del total de los lotes condominales en unidades condominales o unidades privativas se encuentren habitados, siempre y cuando se trate de un condominio que contenga vivienda;

VI. Planos finales de ejecución de obras de urbanización e infraestructura;

VII. Acta de la Asamblea o Asociación de condóminos o condominios, legalmente constituida;

VIII. Fianza por vicios ocultos, a favor de la Asamblea o Asociación de condóminos o condominios, por el valor del 10% del presupuesto total de las obras de urbanización más su actualización;

IX. Aviso de terminación de obra de la caseta de vigilancia y delimitación perimetral permanente del predio, en su caso;

X. Aviso de terminación de obra de unidades privativas, en su caso;

XI. Acta circunstanciada de la inspección de las obras de urbanización para el condominio o unidad condominal, en su caso; y

XII. Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del condominio o unidad condominal.

Artículo 67. El dictamen técnico aprobatorio de ejecución de las obras de construcción y urbanización de condominios o unidades condominales será publicado a costa del desarrollador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" y en dos de los periódicos de mayor circulación en la Entidad, por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ello los de su publicación; deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Lo anterior en un periodo no mayor a sesenta días hábiles a partir del siguiente día al que se le haya notificado el dictamen.

En caso de condominios o unidades condominales que no cuenten con obras de urbanización no se requerirá la publicación de que habla este artículo.

El desarrollador será responsable de las obras de urbanización en tanto no se concluya este proceso de dictamen técnico aprobatorio de entrega y recepción de las obras de urbanización, conforme lo establecido en el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Queretaro.

Artículo 68. El desarrollador deberá cubrir a la autoridad competente, los impuestos y derechos previstos en las leyes aplicables, para cada una de las etapas del procedimiento de autorización de los desarrollos inmobiliarios; los cuales serán cubiertos de manera sucesiva y previa a la siguiente etapa.

Artículo 69. Las fianzas que apliquen dentro de las etapas del proceso de autorización de los desarrollos inmobiliarios, deberán renovarse anualmente de acuerdo lo establecido por las leyes en la materia, por lo que la autoridad competente, podrá solicitar al desarrollador lo conducente para la renovación de las mismas, treinta y un días hábiles antes de su vencimiento, dichas fianzas deberán ser independientes de aquellas que se otorguen por responsabilidad civil, penal o administrativa, de conformidad a la legislación vigente aplicable.

Artículo 70. Los desarrollos que durante su procedimiento anterior a la entrega recepción, sufran modificaciones administrativas, jurídicas o de proyecto, requerirán de una etapa atípica pudiendo ser, entre otras, las siguientes:

I. Modificación al visto bueno de proyecto.

II. Autorización de relotificación de fraccionamiento, autorización de redistribución de condominio, o autorización de redistribución de unidad condominal; o ajuste de medidas en cada uno de ellos;

III. Autorización a la modificación de la denominación o nomenclatura;

IV. Reconocimiento de causahabiencia; y

V. Autorización de renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización;

Dichas etapas están sujetas a lo establecido en los procedimientos de autorización de desarrollos inmobiliarios a los que hace referencia el Código Urbano del Estado de Queretaro.

Con excepción de la modificación al visto bueno de proyecto, las autorizaciones mencionadas deberán protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 71. La modificación al visto bueno de proyecto es un documento administrativo emitido por la autoridad competente, previa a la obtención de la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización. En su caso, dará continuidad a las etapas del proceso de autorización de los desarrollos inmobiliarios. Este trámite sustituye al visto bueno del proyecto anterior, por lo cual deberá aclararse dentro del documento administrativo que forma parte complementaria del proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.

Para continuar con la integración del expediente del desarrollo inmobiliario, la solicitud para obtener la modificación del visto bueno de proyecto, deberá incluir el visto bueno al proyecto del desarrollo inmobiliario otorgado con anterioridad; la propuesta de modificación de acuerdo a las especificaciones establecidas en el artículo 52 de este reglamento; la rectificación de dictamen de uso de suelo, en su caso; y las demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del desarrollo inmobiliario.

Artículo 72. Las autorizaciones de relotificación de fraccionamiento, de redistribución de condominio o de redistribución de unidades condominales o el ajuste de medidas en cada uno de ellos, son autorizaciones emitidas por el Municipio, posterior a la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización. Dichas autorizaciones requieren un dictamen técnico emitido por las autoridades competentes a fin de avalar la revisión a los proyectos presentados por el desarrollador, y darán continuidad, en su caso, a las etapas del proceso de autorización de los desarrollos inmobiliarios.

Para el trámite de cualquier autorización referida en el párrafo que antecede,será necesario incluir el proyecto de autorización del desarrollo inmobiliario otorgado con anterioridad; la propuesta de la relotificación o redistribución de acuerdo a las especificaciones establecidas en el artículo 54 de este reglamento; las rectificaciones de los elementos técnicos, jurídicos y administrativos que inciden en el proyecto que fue autorizado con anterioridad; y las demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del desarrollo inmobiliario.

La autorizaciones de relotificación de fraccionamiento, de redistribución de condominio o de redistribución de unidades condominales o el ajuste de medidas en cada uno de ellos sustituye al proyecto autorizado en la licencia de ejecución de obras de urbanización, por lo cual deberá aclararse dentro del dictamen técnico que forma parte complementaria del proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.

En caso de solicitarse posterior a la autorización para ventas de lotes en fraccionamientos, la autorización para venta de las unidades privativas en condominios o la autorización para venta de lotes condominales en unidades condominales, deberá presentar la certificación de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que a la fecha se hayan emitido del desarrollo inmobiliario; además de anuencia de los propietarios manifestando su voluntad, protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 73. Los desarrollos inmobiliarios que se encuentren en cualquier etapa del proceso de autorización y en el supuesto de que a través de la actualización o modificación de los instrumentos de planeación urbana se les asigne un incremento a la densidad de población, podrán solicitar una modificación de visto bueno de proyecto y autorización para relotificación o redistribución, debiendo reiniciar las etapas del proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.

Artículo 74. La autorización a la modificación de la denominación y nomenclatura de los desarrollos inmobiliarios, es la autorización emitida por el Municipiode Pedro Escobedo, Qro., previo dictamen técnico emitido por área encargada del Desarrollo Urbano, con la reasignación de los nombres con que se identificará el desarrollo inmobiliario y en su caso, las vialidades para fines administrativos, de identidad y reconocimiento.

Para continuar con la integración del expediente del desarrollo inmobiliario, la solicitud para obtener la autorización de la modificación de la denominación y nomenclatura de calles, deberá hacerse al Municipio e incluir, entre otros requisitos, lo siguiente:

I. Propuesta de nueva denominación, en su caso;

II. Plano que muestre la propuesta de nomenclatura de vialidades, el diseño de las placas y su ubicación, en su caso, y

III. Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del desarrollo inmobiliario

Artículo 75. El reconocimiento de causahabiencia es emitido por el Municipio de Pedro Escobedo, Qro., en el cual se reconoce que un tercero ha adquirido en forma total o parcial los derechos y obligaciones de un desarrollo inmobiliario, pudiendo realizarse sobre la totalidad del desarrollo o alguna de sus etapas, secciones y fases. En este último caso, la etapa, sección o fase deberá respetar los lineamientos y autorizaciones con los que fue proyectado el desarrollo inmobiliario en su totalidad.

Previo al reconocimiento será necesario contar con el dictamen técnico que emita la autoridad competente en materia de desarrollo urbano.

La solicitud para obtener el reconocimiento de causahabiencia, deberá realizarse al Municipio e incluir, entre otros requisitos, lo siguiente:

I. Documento de acreditación de propiedad, donde se protocolice la compra venta del desarrollo inmobiliario, etapa, fase o sección, entre el desarrollador y el causahabiente, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Certificado o escritura pública de la constitución de la sociedad mercantil o asociación en caso de aplicar, del causahabiente;

III. Identificación oficial del causahabiente, y en su caso del representante legal, acreditado legalmente;

IV. Certificación de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de las autorizaciones que a la fecha se hayan emitido para el desarrollo inmobiliario;

V. Acreditación de los impuestos y derechos previstos en las leyes aplicables; y

VI. Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del desarrollo inmobiliario.

Artículo 76. La autorización de renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, deberá ser solicitada al Municipiode Pedro Escobedo, Qro., en un plazo de treinta y un días hábiles antes del vencimiento de la licencia de ejecución de obras de urbanización, cuando estas no hayan sido concluidas.

La solicitud para obtener la autorización de la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, deberá incluir, entre otros requisitos, lo siguiente:

I. Autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización vigente, protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

II. Presupuesto actualizado de obras faltantes de urbanización;

III. Constancia de la autoridad competente que indique el avance de las obras de urbanización;

IV. Programa de obras faltantes de urbanización; y

V. Los demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del desarrollo inmobiliario.

Artículo 77. La cancelación de las autorizaciones otorgadas de un desarrollo inmobiliario únicamente podrá realizarse con la solicitud expresa del desarrollador.

Artículo 78. Para proceder a la cancelación de las autorizaciones otorgadas desarrollo inmobiliario se deberá acreditar de manera fehaciente encontrarse en uno de los siguientes casos, para lo cual la autoridad competente determinará el procedimiento correspondiente:

I. Cancelación previa a la autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización.

II. Cancelación posterior a la autorización de licencia de ejecución de obras de urbanización de desarrollos inmobiliarios y no se haya obtenido la autorización para venta de lotes, de unidades privativas y de lotes condominales.

III. Cancelación posterior a la autorización de venta de lotes, de unidades privativas y de lotes condominales, siempre y cuando se acredite que no se ha llevado a cabo inscripción alguna de compra venta ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Con excepción de la fracción I, las cancelaciones mencionadas deberán protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

SECCIÓN SEGUNDA
Transmisiones gratuitas

Artículo 79. La transmisión gratuita de la superficie relativa al equipamiento urbano y vialidades públicas previstas en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberán contener al menos el diez por ciento de la superficie total del predio que ocupa el desarrollo inmobiliario de acuerdo a la siguiente tabla:

DESARROLLO INMOBILIARIO	DENSIDAD	CLASIFICACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS	EQUIPAMIENTO	PORCENTAJE MÍNIMO	PERMITE PERMUTA	UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO
fraccionamiento o unidad condominal	>400	PA1, PA2, PA3	Área Verde	4	no	dentro
			Plazas	1	no	dentro
			Cualquier otro	5	no	dentro
	200-400	MM1, MM2, MM3	Área Verde	4	no	dentro
			Plazas	1	no	dentro
			Cualquier otro	5	si	dentro/fuera
	<200	CI1, CI2, CI3, RB1, RB2, RB3	Área Verde	4	no	dentro
			Cualquier otro	6	si	dentro/fuera
condominio	>400	PA1, PA2, PA3	Área Verde	4	no	fuera
			Plazas	1	no	fuera
			Cualquier otro	5	no	fuera
	200-400	MMA1, MM2, MM3	Área Verde	4	no	fuera
			Plazas	1	no	fuera
			Cualquier otro	5	si	fuera
	<200	CI1, CI2, CI3, RB1, RB2, RB3	Área Verde	4	no	fuera
			Cualquier otro	6	si	fuera

Artículo 80. En ningún caso podrán cuantificarse como transmisión gratuita:

I. Terrenos con pendientes mayores del 15 por ciento.

II. Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se destinen a equipamiento deportivo al aire libre o áreas verdes o, que se hayan compactado con la autorización del municipio.

III. Camellones en vías públicas, excepto cuando estos sean habilitados como parque lineal.

IV. Todos aquellos terrenos que por sus características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados en fines de equipamiento urbano.

Artículo 81. La transmisión gratuita se dará en las formas y procedimientos que establece para ello el artículo 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro, con las consideraciones siguientes:

I. En el caso en el que la transmisión se efectúe en un predio distinto al que se va a desarrollar, esta se realizará preferentemente en los terrenos reservados por los instrumentos de planeación urbana vigentes en la zona, según se aplique, en aquellos terrenos que estipule con estos destinos y usos.

II. Cuando las transmisiones se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, la autoridad competente podrá destinar tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por los instrumentos de planeación a reserva de equipamientos públicos, media, intermedia, estatal y regional, o de infraestructura.

Artículo 82. Las características de los equipamientos de las transmisiones gratuitas podrán ser:

I. Las áreas verdes, para el caso de parques, serán urbanos o de barrio; en el caso de jardines, serán jardines vecinales y para juegos infantiles. En cada caso, deberán contar con elementos vegetales, senderos, áreas pavimentadas de usos múltiples, estacionamientos, mobiliario urbano, infraestructura y todo aquello que permita el uso eficiente del espacio público.

II. Las plazas deberán estar pavimentadas, contemplando en su diseño que los materiales sean térmicos, permeables y con cambios de textura; así mismo, deberán contar con el mobiliario urbano e infraestructura adecuados y con elementos vegetales que permitan el uso eficiente del espacio público. Podrán contar con elementos complementarios, tales como hitos, estacionamientos, fuentes, entre otros.

III. Los lotes destinados a otro tipo de equipamiento, tales como educación, salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración pública, seguridad, comercio y servicios públicos en general, entre otros, deberán contar con las superficies adecuadas a cada uso, para lo cual los desarrolladores podrán agruparse en sistemas integrales por zonas, tomando en cuenta su tamaño, área de cobertura y población a la que atenderán, debiendo contar con la infraestructura y mobiliario urbano adecuados.

IV. La infraestructura de las áreas de equipamiento deberá considerar sistemas pasivos, ecotecnias y ecotecnologías.

<table>
<tr><td rowspan="10">TRANSMISIONES GRATUITAS</td><td rowspan="9">EQUIPAMIENTO</td><td rowspan="6">Lotes</td><td>salud</td><td>cultura</td></tr>
<tr><td>comercio y servicios</td><td>transporte</td></tr>
<tr><td>abasto</td><td>administración pública</td></tr>
<tr><td>educación</td><td>seguridad</td></tr>
<tr><td>deporte</td><td>recreación</td></tr>
<tr><td colspan="2">otros</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Espacios públicos abiertos</td><td rowspan="2">Áreas verdes</td><td>parques</td></tr>
<tr><td>jardines</td></tr>
<tr><td colspan="2">Plazas cívicas</td></tr>
<tr><td colspan="3">VIALIDAD PÚBLICA</td></tr>
</table>

Artículo 83. Las superficies de transmisión gratuitas que formen parte de distintos desarrollos inmobiliarios colindantes podrán fusionarse con la finalidad de incrementar su área para adecuarse al uso requerido y potencializarlo.

Artículo 84. El desarrollador destinará al menos tres árboles por cada doscientos metros cuadrados de la superficie total del desarrollo inmobiliario, que permitan confort y estrategias climáticas para los futuros usuarios y amortigüen los efectos contaminantes de los vehículos, considerando principalmente especies locales y posteriormente inducidas, los cuales deberán plantarse preferentemente en áreas de circulación peatonal, superficies de transmisión gratuitas, camellones o donde la autoridad Municipal indique. El desarrollador deberá garantizar su subsistencia hasta la entrega y recepción de las obras de urbanización.

Artículo 85. El diseño del desarrollo inmobiliario considerará que la infraestructura y las áreas de equipamiento y vialidades se realicen con procedimientos y materiales de bajo mantenimiento, creando espacios públicos sustentables para lo cual deberá coordinarse con el área encargada de los servicios públicos municipales para el futuro mantenimiento de estas áreas.

Artículo 86. Para la localización del equipamiento considerará las características siguientes:

I. Diversidad de uso y actividades para favorecer al peatón y al ciclista;

II. Que existan espacios destinados a la movilidad, a la congregación y a la recreación social; y

III. Espacio destinado al mejoramiento urbano y ambiental.

Artículo 87. Se deberá contemplar en el diseño y sección de las banquetas, la posibilidad de ampliar las actividades comerciales y de servicios del desarrollo inmobiliario, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 presente reglamento.

SECCIÓN TERCERA
Fusiones y subdivisiones de predios

Artículo 88. El presente capítulo normará el procedimiento en lo referente a fusiones y subdivisiones de predios establecidos en el Código.

Artículo 89. Los predios ubicados en la jurisdicción territorial de Municipio de Pedro Escobedo, Qro., se clasificarán en rústicos o urbanos, conforme a lo dispuesto en el Código, y para efectos de esta sección, se tomara en cuenta la ubicación de los predios en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, que establezcan los instrumentos de planeación urbana.

Artículo 90. La solicitud para fusionar o subdividir predios deberá presentarse por escrito ante el área encargada del Desarrollo Urbano anexando además de lo establecido en el Código, lo siguiente:

I. Identificación oficial del propietario o representante legal;

II. Certificado de propiedad con anotaciones marginales, emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III. Comprobante de pago del impuesto predial vigente, en su caso;

IV. Escritura Pública del Acta Constitutiva de la Sociedad Mercantil o Asociación inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su caso;

V. Poder simple o escritura pública de administración, en su caso;

VI. Documentos oficiales de afectaciones o restricciones que establezca la autoridad u organismo competente, en su caso;

VII. Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Catastro y los documentos que el mismo especifique;

VIII. Plano del proyecto de subdivisión; y

IX. Las demás que determine la autoridad dependiendo de las condiciones específicas del predio.

Artículo 91. No se autorizarán las fusiones cuando se trate de predios que no formen parte del predio de origen del desarrollo inmobiliario, entendiéndose entre otros, los siguientes supuestos:

I. De predio a desarrollo inmobiliario;

II. De desarrollo inmobiliario a desarrollo inmobiliario;

III. De predio a lote de fraccionamiento;

IV. De predio a unidad privativa de condominio.

Artículo 92. Toda fusión o subdivisión de predios deberá protocolizarse mediante escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la Subdirección de Pedro Escobedo Qro., corriendo a cargo del particular el pago correspondiente de impuestos y derechos que se generen.

Artículo 93. Los usos de suelo establecidos en los instrumentos de planeación no se modificarán como resultado de una fusión, ni implica la modificación de los coeficientes de ocupación, utilización y absorción del suelo (COS, CUS, CAS), ni aquellas restricciones relativas a la altura máxima de construcción establecida previamente.

Artículo 94. La vialidad o servidumbre de paso requerida para la procedencia de una subdivisión en términos del artículo 170 del Código Urbano del Estado de Querétaro, podrá constituirse cuando:

I. El predio rústico que se encuentre en suelo urbano, su conexión será a una vialidad local o secundaria, y se ejecutará al menos con la infraestructura existente y condiciones similares al área en que se encuentre;

II. El predio rústico que se encuentre en suelo urbanizable, su conexión será a una vialidad local o secundaria, y se ejecutará al menos con la infraestructura existente y condiciones similares al área colindante en que se encuentre;

III. El predio rústico, que se encuentre en un suelo no urbanizable, su conexión será a una vialidad local, por sus características de uso de suelo solamente se ejecutará la traza y delimitación, donde se preservarán las características físicas existentes, así como contemplar lo establecido en los Artículos 173 y 174 del Código Urbano del Estado de Querétaro;

IV. Cuando exista capacidad de servicio del equipamiento urbano existente en el área;

V. Cuando las características físicas del predio y los lotes resultantes así lo permitan.

Para que la vialidad interna o servidumbre de paso pueda ser reconocida como vialidad pública, deberá ser urbanizada en los términos de la normatividad aplicable, y a costa del particular.

Artículo 95. Para el reconocimiento de la vialidad descrita en el artículo anterior, el propietario o desarrollador deberá reunir los siguientes requisitos:

I. Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Catastro y los documentos que el mismo especifique;

II. Visto bueno al proyecto de subdivisión avalado por la autoridad competente;

III. Autorización de proyectos de instalaciones de infraestructura así como el presupuesto de las obras de urbanización que correspondan, por la autoridad u organismo competente;

En su caso convenio para reconocimiento de vialidad sujeto a la ejecución de obras de la vialidad que se pretende reconocer, dentro del periodo constitucional del Ayuntamiento Municipal, en funciones;

IV. Permiso de ejecución de obras de urbanización de servidumbre de paso;

V. Apertura de bitácora y supervisión de la ejecución de las obras de urbanización; y

VI. Autorización de la subdivisión, de la entrega de las obras de urbanización o la temporalidad para la entrega, del reconocimiento de vialidad y de la nomenclatura.

Artículo 96. Una vez que sea autorizada por parte del Municipio, el reconocimiento de la vialidad descrita en el artículo anterior, el propietario o desarrollador deberá:

I. Publicar y protocolizar el Acuerdo del Ayuntamiento por el que en Sesión de Cabildo, autorice el reconocimiento de la vialidad, transmisión de la superficie de la vialidad, entrega de las obras de urbanización o la temporalidad para la entrega y la nomenclatura, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" así como en la Gaceta Municipal del Municipio;

II. Realizar la inscripción correspondiente, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, anexando los planos autorizados.

Artículo 97. La introducción y conclusión de las redes de infraestructura, urbanización y conexión a la vía pública, se ejecutarán en un plazo no mayor a 6 meses a partir de la fecha que se otorgue el permiso para la realización de obras de urbanización de servidumbre de paso y deberá entregarse a la autoridad competente previo al cierre de la administración.

El particular deberá ejecutar las obras de urbanización en apego a las especificaciones establecidas en las autorizaciones otorgadas y a lo establecido en el Código.

Artículo 98. La autorización de subdivisión o fusión de predios no implica:

I. La modificación del uso de suelo;

II. El deslinde del o los inmuebles involucrados; ni tampoco,

III. El cambio de la situación jurídica respecto a la titularidad del derecho de propiedad o posesión del o los inmuebles implicados.

Artículo 99. Para efectos del presente reglamento, de acuerdo al artículo 169 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende por predio origen aquel que no ha tenido ningún tipo de modificación de acuerdo al certificado de propiedad con anotaciones marginales, asentado en los libros del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CAPÍTULO CUARTO
De la ejecución y supervisión de Obras de Urbanización

SECCIÓN PRIMERA
Generalidades

Artículo 100. Una vez obtenida la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el desarrollador deberá dar aviso del inicio de las mismas a la autoridad competente.

Previo al inicio de los trabajos deberá realizar las medidas necesarias de protección y señalización para no alterar el comportamiento o funcionamiento de edificaciones, instalaciones, predios colindantes o vía pública, así como las consideraciones que disponga la autoridad competente.

Artículo 101. La autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización, así como los planos y el programa de obra que la complementan, deberán permanecer en el sitio durante todo el tiempo de ejecución y estar a disposición de la autoridad u organismo competente.

Artículo 102. Durante el proceso de ejecución de obras de urbanización se deberá contar con la bitácora de las obras de urbanización mencionada en el Artículo 193 del Código Urbano del Estado de Querétaro, siendo el medio de comunicación entre la autoridad competente y el desarrollador, en la que se registrarán las incidencias así como, observaciones y resoluciones derivadas de la supervisión.

El registro de notas de bitácora podrá hacerse de forma manual o electrónica.

Artículo 103. El desarrollador deberá ejecutar las obras de urbanización en apego al proyecto autorizado, cualquier modificación al mismo deberá ser aprobado por la autoridad u organismo competente, en caso contrario se atenderá a lo dispuesto por la autoridad competente de acuerdo a la normatividad aplicable.

Artículo 104. En caso de que el desarrollador requiera interrumpir la ejecución de las obras de urbanización, deberá notificar a la autoridad competente y se hará constar en la bitácora de obras

de urbanización. En caso de que la interrupción sea por más de sesenta días calendario, el desarrollador o propietario estará obligado a limitar su predio en sus colindancias a fin de impedir el acceso a la zona en desarrollo.

Para reanudar la ejecución de las obras de urbanización, el desarrollador o propietario avisará a la autoridad competente para que realice la supervisión del estado de las obras y se tomen las medidas correspondientes.

Artículo 105. Durante la ejecución de las obras de urbanización se deberán tomar las medidas precautorias a fin de evitar daños a la vía pública o a terceros, en caso de afectaciones, el desarrollador deberá realizar las reparaciones por su cuenta, en tiempo y con las características que le indique la autoridad competente en conformidad con el afectado.

Artículo 106. El desarrollador será responsablede los atrasos en el programa de ejecución de obra que impidan el cumplimiento en tiempo y forma, por lo que una vez vencido el plazo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, será necesario suspender la ejecución de estas hasta en tanto se obtenga la renovación de la licencia de ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 107. Para realizar trabajos nocturnos será necesario contar con la autorización por parte de la autoridad competente, sin perjuicio de los residentes de las zonas colindantes, debiendo instalar señalética preventiva y mantenerlos en perfecto estado mientras duren los trabajos.

Artículo 108. El desarrollador deberá garantizar la calidad, resistencia, limpieza y evitar la contaminación de los materiales, por lo que tendrá presente las especificaciones del fabricante, las especificaciones de proyecto autorizado, las normas oficiales y las indicaciones de la autoridad competente.

Las áreas que hayan utilizado para el almacenamiento de material, al final de los trabajos, deberán quedar limpias y en buen estado, por lo que estas serán aprobadas por la supervisión de la autoridad competente.

SECCIÓN SEGUNDA
Directores responsables de obras de urbanización, corresponsables y supervisor de obras de urbanización y manejo de bitácora

Artículo 109. Las obras de los desarrollos inmobiliarios serán dirigidas y vigiladas por un profesional de la materia al que se le denominará Director Responsable de Obras de Urbanización (DRO-U), mismo que podrá ser asistido por Corresponsables de Obras de Urbanización (CO-U), quienes estarán facultados a tomar decisiones relacionadas a esta, y sus observaciones e indicaciones se señalarán en la bitácora.

Artículo 110. El DRO-U será nombrado por el desarrollador o propietario con la finalidad de dirigir la ejecución de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario correspondiente y vigilar todos los procesos de las obras de urbanización, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 111. Un DRO-U otorgará a la autoridad competente su responsiva con este carácter, en los siguientes casos:

I. Cuando solicite o gestione trámites para las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios con relación a lo señalado en los artículos 186 y 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro; y

II. Cuando inicie o tome a su cargo la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 112. Para obtener el registro ante el Municipio de Pedro Escobedo, Qro., a través del área encargada del Desarrollo Urbano como DRO-U, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I. Cédula profesional de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil o carreras afines; y

II. Acreditar experiencia y conocimiento necesario para el buen desempeño del ejercicio profesional, mediante un certificado emitido en términos de la Ley de Profesiones del Estado de Querétaro y demás normatividad que le resulte aplicable.

Artículo 113. Los Colegios de Ingenieros y Arquitectos, así como las instituciones educativas podrán registrar y certificar a los DRO-U, expedir su constancia correspondiente y anualmente informar al Municipio de Pedro Escobedo Qro., de la lista de DRO-U registrados y acreditados, siempre que estos reúnan los requisitos exigidos por la Ley de Profesiones del Estado de Querétaro y demás normatividad que le resulte aplicable.

El CO-U podrá participar en el desarrollo de la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 114. El DRO-U está obligado a lo siguiente:

I. Atender todas las medidas de seguridad establecidas en materia de Protección Civil, indicadas en su dictamen correspondiente;

II. Dar aviso a la autoridad competente sobre el inicio de las obras de urbanización, así como a solicitar la apertura de la bitácora e inicio de la supervisión de las mismas;

III. Atender las visitas de supervisión que realice la autoridad competente, durante la ejecución de las obras de urbanización;

IV. Responder a lo siguiente:

a). Notificaciones, suspensiones y clausuras, procedentes de las violaciones a las disposiciones de este reglamento y normatividad aplicable en la materia;

b). Fallas en las medidas de seguridad del personal en obra y de terceras personas al interior de la misma; en predios y construcciones colindantes e invasión de obras en la vía pública durante el tiempo de ejecución de las obras de urbanización;

c). Notas de bitácora realizadas por personal a su cargo y la supervisión a través de la autoridad competente;

d). Procedimientos mal ejecutados en las obras de urbanización, así como el control de calidad de materiales empleados en el desarrollo de las mismas;

e). Cambios de proyecto que se ejecuten en obra sin la autorización correspondiente;

f). Retrasos al inicio o durante la ejecución de las obras de urbanización;

g). Incidentes y accidentes;

h). Falta de permisos, licencias y autorizaciones en la obra;

i). Daños a la vía pública, instalaciones existentes, así como a predios y construcciones colindantes, previo dictamen de las autoridades competentes.

V. Entregar la documentación al supervisor de la autoridad competente, conforme se concluya cada proceso constructivo, en lo referente a pruebas de laboratorio y planos ejecutivos finales;

VI. Garantizar que la ejecución de las obras de urbanización se realicen bajo el presupuesto, costos y los tiempos calculados para la misma;

VII. Contar con el registro de Director Responsable de Obras de Urbanización;

VIII. Avisar a la autoridad competente sobre los cambios que pretendan realizar al proyecto autorizado, cuando éstos modifiquen el proyecto o especificaciones autorizadas, deberá gestionar nuevamente los trámites para su evaluación y aprobación; y

IX. Las demás que el entorno físico del proyecto lo requieran.

Artículo 115. Toda modificación a los planos realizados deberá ser avalada y firmada por el DRO-U. Asimismo, elaborará los planos que incluyan las modificaciones al proyecto, para solicitar y en su caso obtener de la autoridad competente su aprobación.

Artículo 116. La conclusión de funciones del DRO-U no lo exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva.

Artículo 117. Para los efectos del presente reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo del DRO-U y CO-U terminará a los tres años contados a partir de la fecha de vencimiento de la vigencia de la fianza para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización.

El área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Pedro Escobedo, Qro., notificará a los Colegios de Ingenieros y Arquitectos, así como las instituciones educativas certificadoras, para los efectos correspondientes, cuando el DRO-U:

I. Presente datos, documentos o información falsa a la autoridad competente; y

II. No cumpla con las obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva.

Artículo 118. La corresponsabilidad de los CO-U, en caso de existir, deberá señalarse en la bitácora correspondiente.

Artículo 119. El supervisor de obras de urbanización es la persona física a cargo de la autoridad competente u organismo operador, encargada de supervisar la ejecución de los trabajos de la Licencia de ejecución de obras de urbanización de un desarrollo inmobiliario.

Artículo 120. Son atribuciones del Supervisor de Obras de Urbanización para los desarrollos inmobiliarios:

I. Revisar que las obras de urbanización se ejecuten de acuerdo al proyecto autorizado y sus complementos, cumpliendo con sus características y especificaciones;

II. Vigilar el cumplimiento de normas y especificaciones técnicas y de seguridad;

III. Dar seguimiento a la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo a lo establecido en el programa de obra autorizado y a la vigencia de la licencia;

IV. Solicitar y verificar las pruebas de laboratorio necesarias, durante el proceso de autorización y ejecución del desarrollo inmobiliario;

V. Asentar notas en la bitácora de las obras de urbanización correspondiente;

VI. Realizar la inspección general de las obras de urbanización ejecutadas para llevar a cabo el proceso de entrega y recepción de las mismas; y

VII. Las demás que la autoridad le confiera.

Artículo 121. La bitácora de obras de urbanización deberá mantener una estructura que permita identificar el desarrollo de los trabajos que se estén ejecutando; debiendo incluir notas consecutivas de apertura, seguimiento y cierre, indicando fecha y hora de la incidencia.

Artículo 122. En caso de que la bitácora de obras de urbanización sea de forma manual, el desarrollador deberá proporcionar bitácora con hojas foliadas, una original y dos copias, en la cual se escribirá con tinta indeleble y letra legible.

En ambos casos, deberá contar con una carátula en la que se establezcan los siguientes datos:

I. Nombre y firma del:

a). Desarrollador o representante legal;

b). DRO-U y cédula profesional;

c). CO-U, en caso de existir;

d). Residente(s) de obras de urbanización;

e). Supervisor(es) de obras de urbanización;

II. Nombre del desarrollo inmobiliario, ubicación, etapa, fase o sección a la que corresponda; y

III. Número y fecha de autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización.

Artículo 123. La apertura de la bitácora de las obras de urbanización procederá una vez obtenida la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en ella se establecerán tanto la personalidad, facultades y responsabilidades de quienes intervinieren.

Artículo 124. La bitácora se ubicará físicamente en las instalaciones que el desarrollador disponga en el lugar de ejecución de las obras de urbanización del desarrollo inmobiliario.

La bitácora deberá mantenerse disponible y segura durante el tiempo de ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 125. El DRO-U describirá en la bitácora cada uno de los trabajos que conforme al programa de obras de urbanización se estén ejecutando. Podrá solicitar modificaciones las cuales deberán ser presentadas para su aprobación, manteniendo la calidad y la correcta ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 126. Las notas de bitácora, para ser válidas, deberán contar con las firmas de quienes intervengan en la obra y la supervisión, de acuerdo a lo establecido en la carátula de la bitácora.

Artículo 127. Para proceder al cierre de la bitácora de obras de urbanización, se atenderá a lo dispuesto en los artículos 207 y 269 del Código.

Artículo 128. El DRO-U deberá presentar las pruebas de laboratorio que le sean solicitadas por la autoridad competente, durante el proceso de autorización y ejecución del desarrollo inmobiliario.

Artículo 129. El desarrollador solo podrá iniciar la ejecución de trabajos subsecuentes hasta que los anteriores cuenten con pruebas de laboratorio de acuerdo a las normas oficiales mexicanas, revisadas y aprobadas por la autoridad u organismo competente. Los atrasos en el programa de ejecución autorizado que por este motivo se ocasionen serán responsabilidad del desarrollador.

CAPÍTULO QUINTO
Asociaciones

Artículo 130. Es responsabilidad del propietario de un lote, área privativa o lote condominal, mantenerlo en buen estado, por lo tanto:

I. En caso de realizar modificaciones, deberá sujetarse a las especificaciones técnico – constructivas que señalen las normas vigentes aplicables al inmueble de que se trate, y

II. En caso de ejecutar obras y reparaciones se realizaran mediante operaciones o maniobras que no afecten o pongan en riesgo la construcción colindante, ni ponga en riesgo la seguridad, funcionalidad y comodidad de los habitantes.

El abandono de un inmueble por desuso de las instalaciones y áreas comunes, no le exime de sus obligaciones.

Artículo 131. Para salvaguardar los intereses de los habitantes a través de la organización y gestión de apoyos en beneficio de los desarrollos inmobiliarios, los titulares de los derechos de propiedad de estos, podrán constituirse en asociaciones legalmente establecidas que se regirán por sus estatutos que para su validez deberán estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Dependiendo del desarrollo de que se trate serán denominadas:

I. En los fraccionamientos: Asociación de Colonos;

II. En los condominios: Asociación de Condóminos; y

III. En las unidades condominales: Asociación de Condominios.

Para el caso de las fracciones II y III, el máximo órgano de determinación es la Asamblea, por lo que a esta le corresponderá acordar que se constituyan en asociación de condóminos y condominios según corresponda.

Todas las asociaciones enunciadas, se regirán por lo dispuesto por el Código Civil y los demás ordenamientos vigentes aplicables.

Artículo 132. Los condominios que formen parte de un fraccionamiento o unidad condominal atenderán lo conducente a los temas concernientes al condominio a través de la asociación de condóminos; y para los asuntos concernientes del fraccionamiento o unidad condominal del que formen parte, a través de su representante.

CAPÍTULO SEXTO
De la inspección, medidas de seguridad, infracciones, sanciones y medios de impugnación

SECCIÓN PRIMERA
De las Medidas de Seguridad

Artículo 133. El desarrollador deberá adoptar y ejecutar las acciones de seguridad e higiene que establezca el Municipio a través de su área encargada del Desarrollo Urbano y de las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar la ejecución de la infraestructura, urbanización y demás situaciones que afecten la seguridad pública o el desarrollo urbano.

Son Medidas de Seguridad de inmediata ejecución aquellas que por su alto riesgo afectan a las personas o inmuebles, por lo que no requieren de notificación para suspender o clausurar de manera inmediata y tienen el carácter de preventivo.

Asimismo son medidas de seguridad de carácter preventivo aquellas de mediano o bajo riesgo que puedan afectar a las personas o inmuebles y que requieren de notificación del ente público competente.

Artículo 134. El área encargada del Desarrollo Urbano determinará las medidas de seguridad previstas en el Artículo 517 del Código Urbano del Estado de Querétaro, considerando las acciones necesarias para controlar cualquier situación que afecte a las personas y sus inmuebles ante la existencia de riesgo, daño o deterioro, emergencia o desastre.

Cualquier autoridad que tenga conocimiento de la existencia de alguna situación de riesgo o peligro de la ejecución de las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios, informará a la autoridad competente para que proceda a aplicar las medidas de seguridad.

Artículo 135. El área encargada del Desarrollo Urbano y la autoridad competente, ante la negativa del desarrollador para hacer efectiva la ejecución de la medida de seguridad correspondiente podrá auxiliarse de la fuerza pública.

Artículo 136. Se consideran medidas de seguridad lo enunciado en el artículo 107 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y se dictarán según lo dispuesto en el artículo 108 de dicha Ley.

Artículo 137. La medida de seguridad de suspensión de obras y servicios se refiere al cese de actividades de ejecución de las mismas y tendrá aplicación de carácter temporal hasta que el desarrollador realice las acciones requeridas para prevenir las situaciones que afecten la seguridad o salud pública; podrá ser ejecutada de forma total o parcial en el desarrollo.

La clausura de las instalaciones, construcciones y obras podrá ser temporal o definitiva, de forma total o parcial, en la que la autoridad competente deberá considerar cerrar el acceso a las mismas.

En ambos casos se contemplará la suspensión, revocación o cancelación de las licencias, permisos o autorizaciones independientemente de los términos en que se hayan otorgado.

VSMGZ	SUPERFICIE
500 a 2500	De 0-5 hectáreas.
2500 a 5,000	De 5-15 hectáreas
5,000 a 10,000	Más de 15 hectáreas

III. Revocación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, permiso o autorización correspondiente.

IV. Las demás que señala el presente reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene el Municipio, en los casos previstos en este Reglamento, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 147. Cuando se imponga como sanción la suspensión de la ejecución de obras de urbanización de un desarrollo inmobiliario, la autoridad competente ordenará al desarrollador infractor que realice las acciones o actos para subsanar las omisiones que motivaron la misma, fijando un plazo, permaneciendo suspendida hasta en tanto cumpla con lo ordenado.

Artículo 148. La autoridad competente podrá imponer en un solo acto y a una misma persona, física o moral en forma acumulativa, una o más sanciones previstas en este reglamento atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

Artículo 149. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que deban aplicarse.

Artículo 150. El cumplimiento de la sanción impuesta por la autoridad competente no exime al desarrollador de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la misma.

Artículo 151. Tratándose de suspensión o clausura de un desarrollo inmobiliario, el área encargada del Desarrollo Urbano y en su caso la autoridad competente comisionará al personal para la verificación debiendo levantar acta circunstanciada, conforme a las formalidades establecidas por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

Artículo 152. Si en la ejecución de las obras de urbanización en un desarrollo inmobiliario la autoridad competente determina la modificación, retiro, demolición de obras de urbanización o instalaciones, ordenará al desarrollador infractor su realización dentro de un plazo establecido. Si no se cumpliera lo ordenado, la autoridad, previo dictamen fundado y motivado podrá determinar realizarlas o encomendarlas a un tercero con cargo al desarrollador infractor constituyéndose el gasto erogado, en un crédito fiscal a favor de la autoridad competente, según sea el caso.

Ante la negativa del desarrollador, la autoridad competente podrá auxiliarse de la fuerza pública para realizar lo ordenado en el párrafo anterior de acuerdo con lo establecido por la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

Artículo 153. Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el desarrollador infractor en la tesorería municipal, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva. En todo caso, su importe se considerará crédito fiscal en favor de la autoridad competente, quien a través del procedimiento administrativo de ejecución previsto por el Código Fiscal del Estado, podrán hacer efectivo el cobro.

Artículo 154. Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al desarrollador infractor, la autoridad competente hará del conocimiento al Ministerio Público de los hechos que pudieran ser constitutivos de delito.

La que suscribe **C. MARIA DE LOS ANGELES TISCAREÑO VILLAGRAN, PRESIDENTE MUNICIPAL DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO**, en el ejercicio de mis funciones y con fundamento en el artículo 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Queretaro, **PROMULGO**, el presente **REGLAMENTO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO QUERÉTARO,** para su publicación y observancia.

C. MARIA DE LOS ANGELES TISCAREÑO VILLAGRAN
PRESIDENTE MUNICIPAL
DE PEDRO ESCOBEDO QUERETARO.
Rúbrica

LIC. GILBERTO FAUSTO QUIROZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE PEDRO ESCOBEDO QUERÉTARO.
Rúbrica

REGLAMENTO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO QUERETARO: PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO "LA SOMBRA DE ARTEAGA", EL 18 DE ABRIL DE 2014 (P. O. No. 23)